

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 052823/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č. 807, vše v k.ú. a obci Pravy, zapsané na LV č. 459, vedené u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice

**Znalec:** Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov  
e-mail: m.danielis@pkr.cz  
IČ: 13531140

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina  
Zdítov 79  
384 73 Stachy

**Číslo jednací:** 040 EX 9764/09-176

**OBVYKLÁ CENA**

**5 380 Kč**

**Počet stran:** 21

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 23.7.2024

**Vyhotoveno:** V Trutnově 27.08.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.7.2024 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 459
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 23.7.2024. Povinná Rosová Andrea byla obeslána doporučenou zásilkou se žádostí o součinnost, zásilka byla vhozena dne 25.6.2024 do schránky. Ke dni ocenění nereagovala. Pozemky jsou volně přístupné.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 9764/09-176
9. Povodňová zpráva www.cap.cz

### Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

## **Obvyklá cena (obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.

## **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

## **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) bylo zjištěno, že v posledních 12 měsících se v oceňované obci nezobchodoval žádný zemědělský pozemek. Na základě stanovených kritérií byly v okolních k.ú. v posledních 12 měsících nalezeno více jak 10 vzorků zobchodovaných zemědělských pozemků, jednalo se však převážně o rozsáhlé pozemky. Ze získaných vzorky byly do porovnávací metody použity ve srovnávací metodě 3 realizované prodeje, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Pravy, k.ú. Pravy  
Adresa nemovité věci: Pravy, 533 41 Pravy

#### Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 459

Vlastnické právo

Rosová Andrea, J. E. Purkyně 1126, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl

#### Dokumentace a skutečnost

Pozemek p.č. 807 je v ÚPD veden jako plocha NZ - plocha zemědělská.

Dle BPEJ:

31300 - Třída ochrany III - průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do třetího klimatického regionu, který zaujímá severní a východní část České křídové tabule, celý Hornomoravský úval, severní část Dolnomoravského úvalu a nejnižší polohy Boskovické brázdy.

Hydropedologické charakteristiky - Půdy se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy středně hluboké až hluboké, středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité.

Sklonitost a expozice: 0 - úplná rovina, rovina / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod).

Skeletovitost a hloubka půdy: 0 - bezskeletovitá, s příměsí / půda hluboká.

#### Místopis

Pravy jsou obec v okrese Pardubice v Pardubickém kraji. Žije zde 117 obyvatel. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1414.

#### Situace

|                  |  |  |   |                                 |  |
|------------------|--|--|---|---------------------------------|--|
| Typ pozemku:     | <input type="checkbox"/> zast. plocha          | <input type="checkbox"/> ostatní plocha  | <input checked="" type="checkbox"/> orná půda |                                 |  |
|                  | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty | <input type="checkbox"/> zahrada         | <input type="checkbox"/> jiný                 |                                 |  |
| Využití pozemků: | <input type="checkbox"/> RD                    | <input type="checkbox"/> byty            | <input type="checkbox"/> rekr.objekt          | <input type="checkbox"/> garáže | <input checked="" type="checkbox"/> jiné |
| Okolí:           | <input type="checkbox"/> bytová zóna           | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna         |                                 |  |

ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  dálkové vytápění  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - ostatní  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

787 Obec Pravy, č. p. 47, 53341 Pravy

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 807, který je situován v západní okrajové části obce Pravy. Pozemek se nalézá mimo zastavěnou část obce, v lokalitě bez okolní zástavby staven, v ÚPD je pozemek vedený jako plocha zemědělská, pozemek je mírně svažité, v terénu z části identifikovatelný dle vyjetých kolejích, ze kterých je přímo přístupný - jedná se o veřejnou komunikaci na pozemku p.č. 787 ve vlastnictví obce. Na pozemku se nenachází trvalé porosty dřevin.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

*Rosová Andrea, J. E. Purkyně 1126, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl*

*Způsob ochrany nemovitosti  
zemědělský půdní fond*

*Seznam BPEJ*

*BPEJ Výměra  
31300 163*

*Omezení vlastnického práva  
Nejsou evidována žádná omezení.*

*Jiné zápisy  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Nařízení exekuce - Rosová Andrea*

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že pozemek užívá vlastník*

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

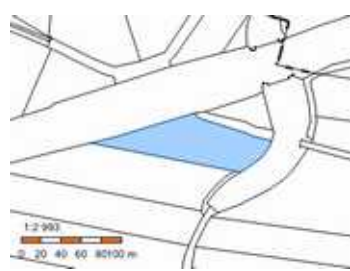
##### Pozemky

##### Porovnávací metoda


Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                              |   |                          |                   |                       |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Zemědělský pozemek</b>   |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>             | Kasaličky   |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | Pozemek p.č. 1025, 1104 a 1145 a dále podíl na p.č. 413/13 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-8152/2023-606 |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |   |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |   |                          | 1,00              |                       |
| velikost pozemku -           |   |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -             |   |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -        |   |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -     |   |                          | 1,00              |                       |
| intenzita využití poz. -     |   |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -         |   |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |   |                          | 1,00              |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>   | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ]  | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 450 000                      | 14 401  | 31,25                    | 1,00              | 31,25                 |



|                              |  |  |      |  |
|------------------------------|--|--|------|--|
| <b>Název:</b>                | <b>Zemědělský pozemek</b>  |  |      |  |
| <b>Lokalita:</b>             | Vyšehněvice  |  |      |  |
| <b>Popis:</b>                | Pozemek p.č. 1156 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-5547/2023-606 |  |      |  |
| <b>Koeficienty:</b>          |  |  |      |  |
| redukce pramene ceny -       |  |  | 1,00 |  |
| velikost pozemku -           |  |  | 1,00 |  |
| poloha pozemku -             |  |  | 1,00 |  |
| dopravní dostupnost -        |  |  | 1,00 |  |
| možnost zastavění poz. -     |  |  | 1,00 |  |
| intenzita využití poz. -     |  |  | 1,00 |  |
| vybavenost pozemku -         |  |  | 1,00 |  |
| úvaha zpracovatele ocenění - |  |  | 1,00 |  |



| <b>Cena</b><br>[ Kč ] | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br><b>K<sub>c</sub></b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|-------------------------------------|---|---|--|
| 350 000               | 10 964                              | 31,92   | 1,00                                      | <b>31,92</b>                                 |

|  |                                     |   |   |  |
|--|-------------------------------------|---|---|--|
| <b>Název: Zemědělský pozemek</b>   |                                     |   |   |  |
| <b>Lokalita: Vlčí Habřina</b>  |                                     |   |   |  |
| <b>Popis: Pozemek p.č. 1057 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-6238/2023-606</b> |                                     |   |   |  |
| <b>Koeficienty:</b>  |                                     |   |   |  |
| redukce pramene ceny -   |                                     | 1,00  |   |  |
| velikost pozemku -   |                                     | 1,00  |   |  |
| poloha pozemku -   |                                     | 1,00  |   |  |
| dopravní dostupnost -  |                                     | 1,00  |   |  |
| možnost zastavění poz. -   |                                     | 1,00  |   |  |
| intenzita využití poz. -   |                                     | 1,00  |   |  |
| vybavenost pozemku -   |                                     | 1,00  |   |  |
| úvaha zpracovatele ocenění -   |                                     | 1,00  |   |  |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]  | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br><b>K<sub>c</sub></b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 20 000   | 547                                 | 36,56   | 1,00                                      | <b>36,56</b>                                 |



|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 31,25 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 33,24 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 36,56 Kč/m <sup>2</sup> |

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovité věci, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

Realizované ceny pozemků nezastavitelných zemědělských pozemků se v místě pohybují v intervalu od 31-37,-Kč/m<sup>2</sup>. Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty, indikována při střední úrovni ve výši 33,- Kč/m<sup>2</sup>.

| <b>Druh pozemku</b>           | <b>Parcela č.</b> | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková</b><br><b>cena</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Spoluvlastnický</b><br><b>podíl</b> | <b>Celková cena</b><br><b>pozemku</b><br>[ Kč ] |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|--|---|
| orná půda                     | 807               | 163                                 | 33,00   |  | 5 379   |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |                   | <b>163</b>                          | <b>Hodnota pozemků celkem</b>                             |  | <b>5 379</b>                                    |



### 4.3. Výsledky analýzy dat

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| <b>Hodnota pozemku zaokr.</b> | <b>5 380 Kč</b> |
|-------------------------------|-----------------|

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| <b>Obvyklá cena</b>                  | <b>5 380 Kč</b> |
| slovy: pět tisíc tři sta osmdesát Kč |                 |

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemku situovaném mimo zastavěné území obce, dle ÚPD vedené jako zemědělská plocha, přístupném z veřejné nezpevněné komunikace, dle BPEJ Třída ochrany III**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.**

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 5 379,-Kč

**Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 459**

|   |           |
|---|-----------|
| - obvyklá cena nemovité věci a jejich příslušenství                           | 5 380,-Kč |
| - movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno | 0,-Kč     |
| - práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna                        | 0,-Kč     |

### 5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - pozemek p.č. 807, vše v k.ú. a obci Pravy, zapsané na LV č. 459, vedené u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice ; se zohledněním práv a závad :**

**Obvyklá cena**

**5 380 Kč**

slovy: pět tisíc tři sta osmdesát Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

|   |   |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV                                   | 2 |
| Snímek z katastrální mapy   | 1 |
| Fotodokumentace nemovitosti   | 1 |
| Mapa oblasti  | 1 |
| ÚPD   | 1 |
| Usnesení o ustanovení   | 2 |
| Žádost o součinnost   | 2 |
| Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz | 3 |

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 9764/09 pro Mgr. Kamil Košina  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdikově

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 572853 Pravy

Kat.území: 664286 Pravy

List vlastnictví: 459

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

Rosová Andrea, J. E. Purkyně 1126, Litomyšl-Město, 57001 796130/3515  
Litomyšl

B Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany        |
|---------|------------|--------------|----------------|-----------------------|
| 807     | 163        | orná půda    |                | zemědělský půdní fond |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 807

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prachatice 040 EX-9764/2009 -106 ze dne 07.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2018 16:19:12. Zápis proveden dne 20.11.2018.

Z-6344/2018-606

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Rosová Andrea, J. E. Purkyně 1126, Litomyšl-Město,  
57001 Litomyšl, RČ/IČO: 796130/3515

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č.j. 4Nc 3260/2008-7, Okresní soud ve Svitavách ze dne 18.04.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2018 11:09:43. Zápis proveden dne 28.11.2018; uloženo na prac. Svitavy

Z-5530/2018-609

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 807

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 Ex-3434/2008 -123 ze dne 21.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2018 11:29:50. Zápis proveden dne 07.01.2019.

Z-6624/2018-606

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.  
strana 1



### Snímek z katastrální mapy

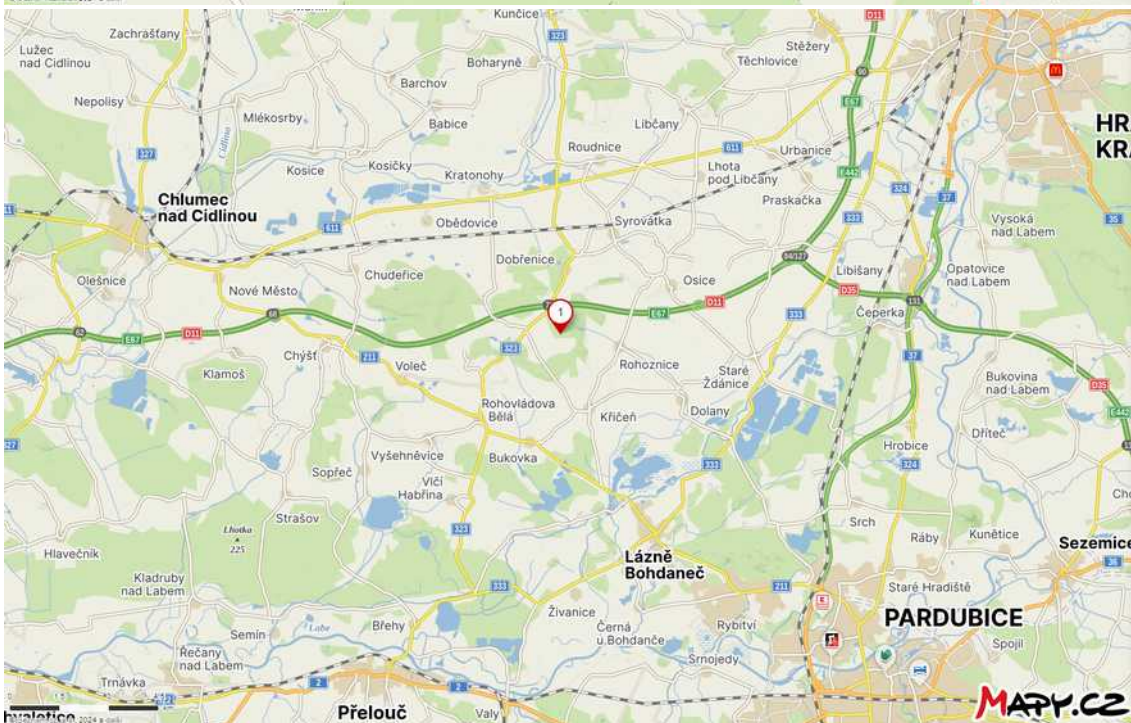
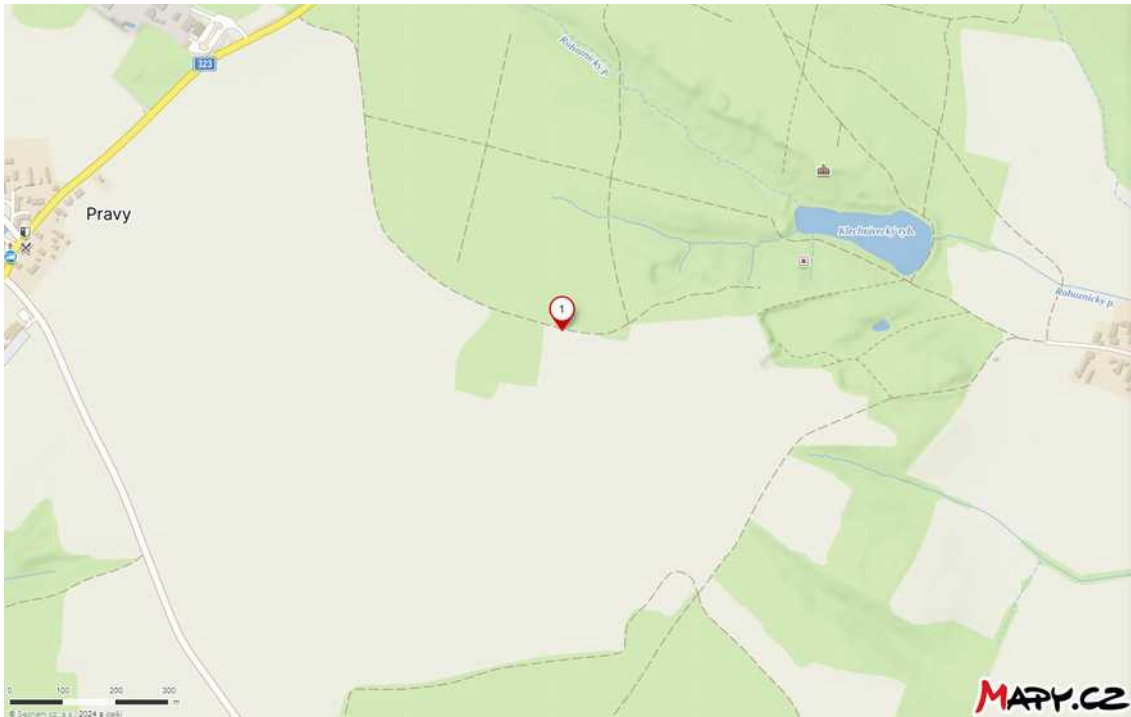




## Fotodokumentace nemovitosti

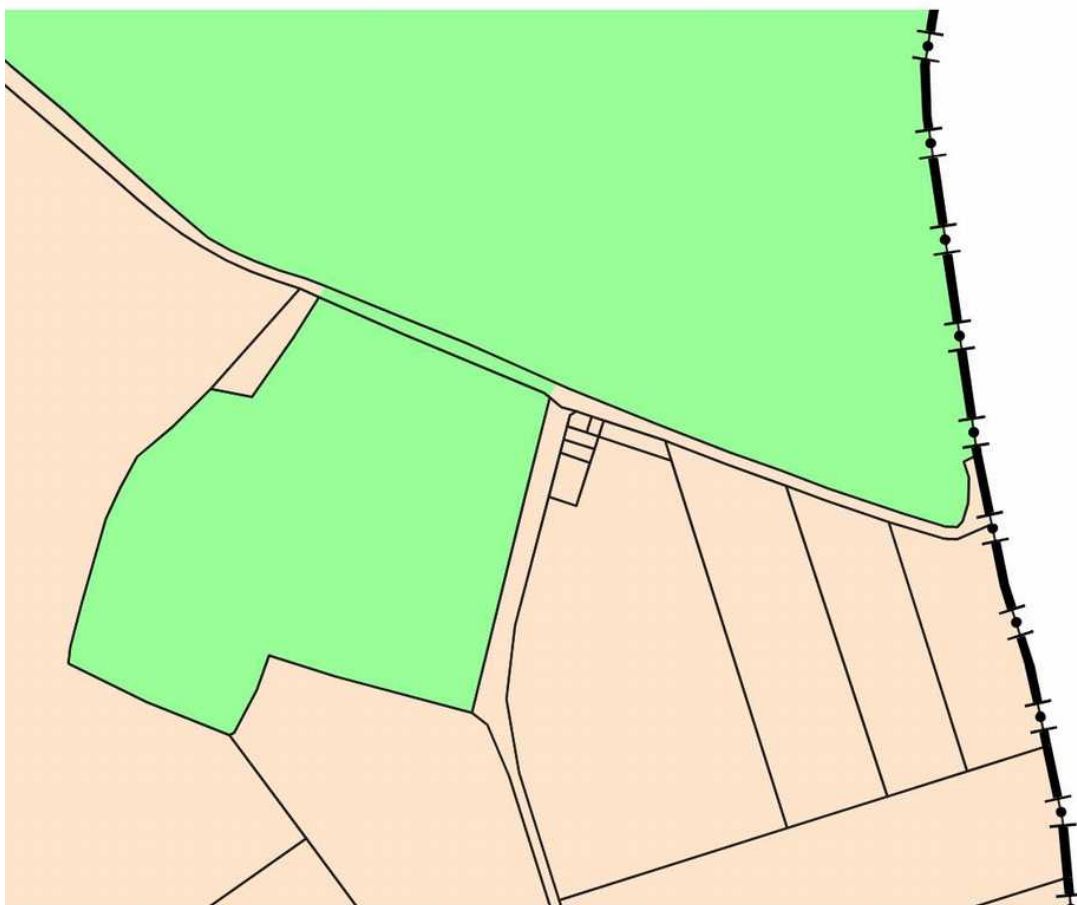


## Mapa oblasti





# ÚPD





## Usnesení o ustanovení



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice

se sídlem Zdikov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: [kamil.kosina@seznam.cz](mailto:kamil.kosina@seznam.cz)

č. ú.: 285063450/0300

IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040 EX 9764/09-176

Značka oprávněného: 3168650916

### U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdikov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu ve Svitavách ze dne 23.06.2009, č.j. 10 Nc 3505/2009-7, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **B2 Impact Czech Republic s.r.o.**, Rybná 682/14, 110 00 Praha, IČ: 04191536, zast. Mgr. Lošan Marek, advokát, Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha, proti povinnému: **Rosová Andrea**, nar. 30.11.1979, bytem J. E. Purkyně č.p. 1126, 570 01 Litomyšl, k uspokojení pohledávky 29.219,- Kč s příslušenstvím

### t a k t o :

- I. Soudní exekutor ustanovuje Ing. Michala Danielise, Zlatá Olešnice 151, 54101 Trutnov-Vnitřní Město. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

- 1) nemovitých věcí:

|                         |                          |              |                |                       |
|-------------------------|--------------------------|--------------|----------------|-----------------------|
| Okres: CZ0532 Pardubice | Obec: 572853 Pravy       |              |                |                       |
| Kat.území: 664286 Pravy | List vlastnictví: 459    |              |                |                       |
| <hr/>                   |                          |              |                |                       |
| Nemovitosti             |                          |              |                |                       |
| Pozemky                 |                          |              |                |                       |
| Parcela                 | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany        |
| 807                     | 163                      | orná půda    |                | zemědělský půdní fond |

- 2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,
- 3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

- II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdíkově dne 11. června 2024

Mgr. Kamil Košina  
soudní exekutor v Prachaticích

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01  
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací – nemovitosti

**Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:**

**Rosová Andrea**, nar. 30.11.1979, bytem J. E. Purkyně č.p. 1126, 570 01 Litomyšl

**Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)**

**B2 Impact Czech Republic s.r.o.**, Rybná 682/14, 110 00 Praha, IČ: 04191536, zast. Mgr. Lošan Marek, advokát, Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha,

**Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice  
se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy**

Usnesením sp.zn. **040 EX 9764/09-176** ze dne **11.6.2024** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

*Nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví:*

|                         |                          |              |                |                       |
|-------------------------|--------------------------|--------------|----------------|-----------------------|
| Okres: CZ0532 Pardubice | Obec: 572853 Pravy       |              |                |                       |
| Kat.území: 664286 Pravy | List vlastnictví: 459    |              |                |                       |
| <hr/>                   |                          |              |                |                       |
| Nemovitosti             |                          |              |                |                       |
| Pozemky                 |                          |              |                |                       |
| Parcela                 | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Druh pozemku | Spůsob využití | Spůsob ochrany        |
| 807                     | 163                      | orná půda    |                | zemědělský půdní fond |

Žádám Vás o součinnost při ocenění, prosím zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady týkající se oceňované nemovité věci - zejména stavební dokumentaci, případně povolení a rozhodnutí, a dále doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (zejména nájemní smlouvy, doklady prokazující Vaše práva, projektovou dokumentaci, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 19.6.2024

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:  
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného  
Městským úřadem v Trutnově k:  
**Oceňování majetku pro - věci movité,- věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek,  
- podnik**  
[mdanielis@volny.cz](mailto:mdanielis@volny.cz) Mob: +420 777 300 093, DS: pq9s2ez

Prohlášení doručujícího orgánu:

Zásilka byla dodána dne ..... hodín ..... minut.

Pročto adresát nebyl zastátn, byla zásilka vložena do adresářem určené schránky (domovní schránka, poštovní příruba, poštovní schránka).

dne 25. 6. 24 12:40

Jméno a příjmení doručovatele  
Daniel Šišer



podpis doručovatele

Odesílatelská kancelář  
DANIELIS s.r.o.  
Pražská 88 Trutnov  
ICO 09588825

DODEJKA

NEUKLÁDAT

Adresát:

ROSOVÁ ANDEA  
J.E. FURBYNĚ 106  
570 01 LITOMŠL

1402

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....

Potvrzuji převzetí této zásilky dne.....

Podpis osoby, která zásilku převzala.....

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240036.

## **Prohlášení znalce**

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 052823/2024.

V Trutnově 27.08.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.