

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 032725/2025 - část B

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/2 - pozemek p.č. 518/18, zapsaný na LV č. 754 v k.ú. Rosice u Chrasti a obci Rosice, vedené u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

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

Číslo jednací: 040 EX 8235/07-162

OBVYKLÁ CENA podíl id. 1/2	86 000 Kč
--------------------------------------	------------------

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14.4.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 11.06.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluvl. podílu id. 1/2 na 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 nepeněžitého 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 14.4.2025 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 prodeju obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele

- Místního šetření – obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 331
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 14.4.2025. Povinný Jiří Zelený byl doporučeným dopisem obeslán se žádostí o součinnost, zásilka se vrátila s poznámkou, že na adrese sídlí MěÚ. Se žádostí o součinnost byla obeslána i spoluvlastnice pozemků. Ke dni ocenění nikdo nereagoval. Pozemky jsou volně přístupné.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Cenové údaje www.cuzk.cz - použité vzorky V-29/2024-603, V-1397/2025-603, V-1743/2025-603, V-2952/2024-603, V-1634/2024-603, V-4552/2024-603
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
9. Usnesení o ustanovení znalcem č.j. 040 EX 8235/07-162
10. 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 znaleství, 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. 370/2024 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 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 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 přikládaná 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 tísní. 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 věčné hodnoty

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení 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 známy 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 bylo zjištěno, že v oceňované lokalitě se v posledních 12 měsících zobchodovalo velké množství pozemků zemědělských, z části se jedná o převody různých pozemků z různých k.ú., ze zobchodovaných pozemků bylo vybráno 8 vzorků. Z těchto zobchodovaných vzorků byly vyřazeny krajní vzorky s nejnižší a nejvyšší cenou. Na základě stanovených kritérií bylo ze získaných vzorků použito 6, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Chrudim, obec Rosice, k.ú. Rosice u Chrasti
Adresa nemovité věci: Rosice, 538 34 Rosice

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsány na LV č.754 a nejsou předmětem samostatného zkoumání.

Vlastnické právo	Podíl
Struhárová Lenka MUDr., Rolnická 2191, 68801 Uherský Brod	1/2
Zelený Jiří, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6	1/2

Dokumentace a skutečnost

Pozemek p.č. 518/18 je dle územního plánu města vedený jako plocha NZ nezastavitelná, zemědělská, pozemek je situovaný v honu orné půdy, je obhospodařovaný.

Dle BPEJ

30200 - Třída ochrany I, nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně.

- Černozemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a vysoce produkční.

- Klimatický region: 3 - teplý, mírně vlhký (T3). 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.

- 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

Rosice jsou obec v okrese Chrudim v Pardubickém kraji, 12 km jihovýchodně od Chrudimi. Mají rozlohu 16,09 km². Obec je často neoficiálně označována jako Rosice u Chrasti. Tak zní oficiálně jméno katastrálního území, místní pošty a někdejší železniční zastávky na zrušené železniční trati Hrochův Týnec – Chrast u Chrudimi. V minulosti byla obec nazývána též. Obec tvoří čtyři vesnice, k jejichž sloučení došlo roku 1974 - Bor u Chroustovic, Brčekoly, Rosice a Synčany.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☒ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ 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

518/13 spoluhl. podíl id. 7/27 - ČR - SPÚ

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek p.č. 518/18 se nachází v severozápadní okrajové části obce Rosice, katastrálního území Rosice u Chrásti, nachází se mimo zastavěné území, ve vzdálenosti cca. 200 m od zástavby pro bydlení. Pozemek je přístupný z p.č. 518/13, na kterém není patrná komunikac. Dle územního plánu města je pozemek veden jako plocha zemědělská. Pozemek není v terénu dobře identifikovatelný bez geometrického zaměření, nachází se v honu orných půd, ke dni ocenění je obhospodařován, nenachází se na něm žádné trvalé porosty dřevin.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Vlastnické právo Podíl
Struhárová Lenka MUDr., Rolnická 2191, 68801 Uherský Brod 1/2
Zelený Jiří, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6 1/2

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra
30200 - Třída ochrany I, nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně

Omezení vlastnického práva
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Zelený Jiří
Vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva zdravot. pojišťovnou

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-3553/2025;

Jméno

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČR

Zelený Jiří

Typ

Zástavní věřitel

Zástavce

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že pozemek užívají vlastníci

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 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

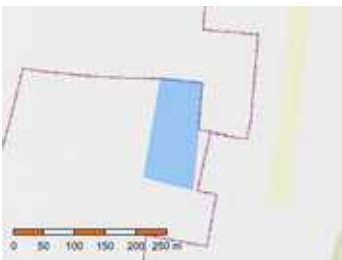
Porovnávací metoda

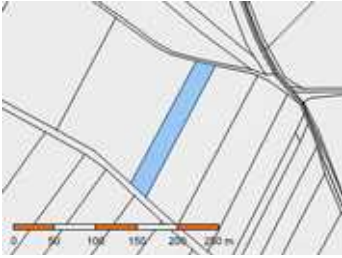
Při stanovení hodnoty bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení hodnoty lesních pozemků porovnány pozemky obdobného využití nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

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:

Název:	Nezastavitelný - orná půda		
Lokalita:	Řestoky		
Popis:	Spoluvl. podíl id. 1/2 na pozemku p.č. 233 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-29/2024-603		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny -		1,00	
velikost pozemku -		1,02	
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			
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
290 000	6 375	45,49	1,02	46,40

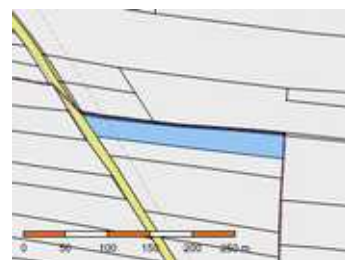
Název:	Nezastavitelný - orná půda			
Lokalita:	Řestoky			
Popis:	Spoluvl. podíl id. 1/2 na pozemku p.č. 612/6, 770, 885, 890 a pozemek p.č. 920 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1397/2025-603			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	1,05			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
436 416	12 308	35,46	1,05	37,23

Název:	Nezastavitelný - orná půda			
Lokalita:	Řestoky			
Popis:	Pozemek p.č. 240/2 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1743/2025-603			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	1,06			
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			
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
640 000	16 110	39,73	1,06	42,11

Název:	Nezastavitelný - orná půda			
Lokalita:	Zájezdec			
Popis:	Pozemek p.č. 204 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-2952/2024-603			

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,01
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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
180 224	5 632	32,00	1,01	32,32

Název: Nezastavitelný - orná půda**Lokalita:** Zaječice**Popis:** Pozemek p.č. 369, 373/13, 403 a 533 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení v-1634/2024-603**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,15
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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 125 990	26 847	41,94	1,15	48,23

Název: Nezastavitelný - orná půda**Lokalita:** Zaječice**Popis:** Pozemek p.č. 557/9 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-4552/2024-603**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,15
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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 209 117	28 119	43,00	1,15	49,45

Minimální jednotková porovnávací cena

32,32 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

42,62 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

49,45 Kč/m²

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:

– pozemek situovaný mimo zastavěné území, plocha nezastavitelná, zemědělská, přístupná z veřejné nezpevněné komunikace.

Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 32,- do 49,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu, t.j. 43,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	518/18	3 992	43,00		171 656
Celková výměra pozemků		3 992	Hodnota pozemků celkem		171 656

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	171 656 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena	podíl id. 1/2	86 000 Kč
slovy: Osmdesát šest tisíc Kč		

Silné stránky

Dle BPEJ Třída ochrany I

Slabé stránky

Spoluvl. podíl id. 1/2

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

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **spoluhl. podíl id. 1/2 - pozemek situovaný mimo zastavěné území, plocha nezastavitelná, zemědělská, dle BPEJ třída ochrany I, situovaný v honu orných půd, přístupný z veřejné nezpevněné cesty**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl je nemovité věci za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

Porovnávací cena	171 656,- Kč
Spoluhl. podíl id. 1/2	85 828,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 754 zaokrouhleno

- **spoluhl. podílu id. 1/2 nemovité věci a jejich příslušenství** 86 000,-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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- **spoluhl. podíl id. 1/2 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství**
- **movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci**
- **práv a závad s nemovitou věcí spojených**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - spoluhl. podíl id. 1/2 - pozemek p.č. 518/18, zapsaný na LV č. 754 v k.ú. Rosice u Chrastí a obci Rosice, vedené u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim; se zohledněním práv a závad**

Obvyklá cena podíl id. 1/2

86 000 Kč

slovy: Osmdesát šest tisíc 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 vysoce 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 znalce	3
Žádost o součinnost	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2025 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 8235/07 pro Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdikově

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 572179 Rosice

Kat.území: 741191 Rosice u Chrasti

List vlastnictví: 754

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Struhárová Lenka MUDr., Rolnická 2191, 68801 Uherský Brod	585223/0010	1/2
Zelený Jiří, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6	630420/0089	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
518/18	3992	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 Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Košina, Exekutorský úřad Prachatice, se sídlem Zdikov 79, 384 73 Stachy

Povinnost k

Zelený Jiří, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6,
RČ/IČO: 630420/0089

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Obvodní soud pro Prahu 6 38 Nc-5696/2007 -8 ze dne 27.04.2007. Právní moc ke dni 15.08.2007. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2025 08:58:52. Zápis proveden dne 08.04.2025; uloženo na prac. Chrudim

Z-2391/2025-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl: 1/2

Povinnost k

Parcela: 518/18

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 040 EX-8235/2007 -161 (38 Nc 5696/2007-8). Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2025 08:59:08. Zápis proveden dne 08.04.2025; uloženo na prac. Chrudim

Z-2409/2025-603

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Uherském Hradišti 21 D-1614/2024 -40 ze dne 12.03.2025. Právní moc ke dni 12.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2025 11:27:39. Zápis proveden dne 26.03.2025.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 1

Okres: CZ0531 Chrudim **Obec:** 572179 Rosice
Kat.území: 741191 Rosice u Chrásti **List vlastnictví:** 754

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

RČ/IČO: 630420/0089
585223/0010

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
518/18	30200	3992

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

- 14 -

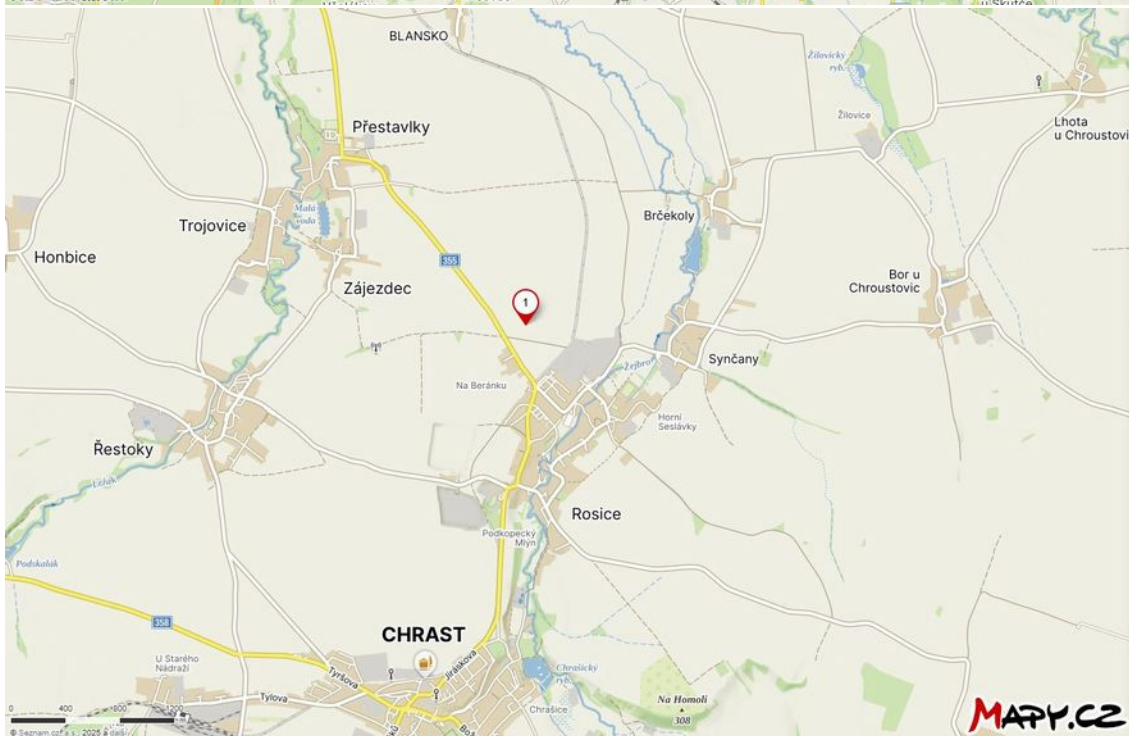
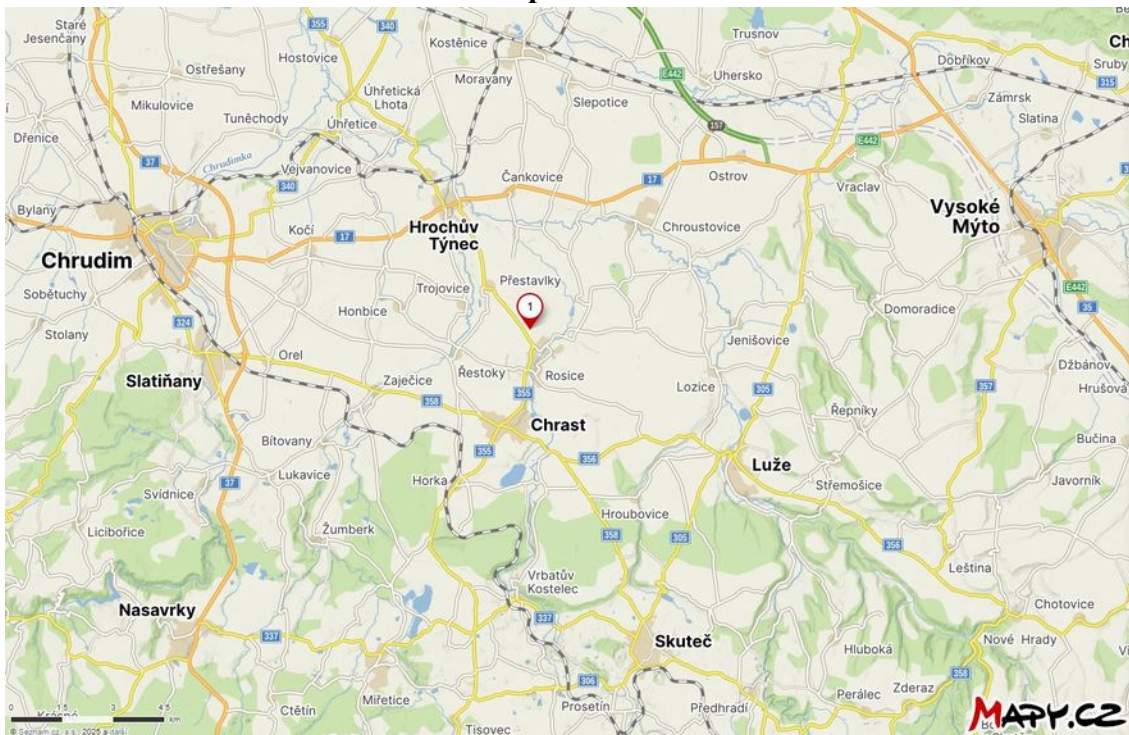
Snímek z katastrální mapy



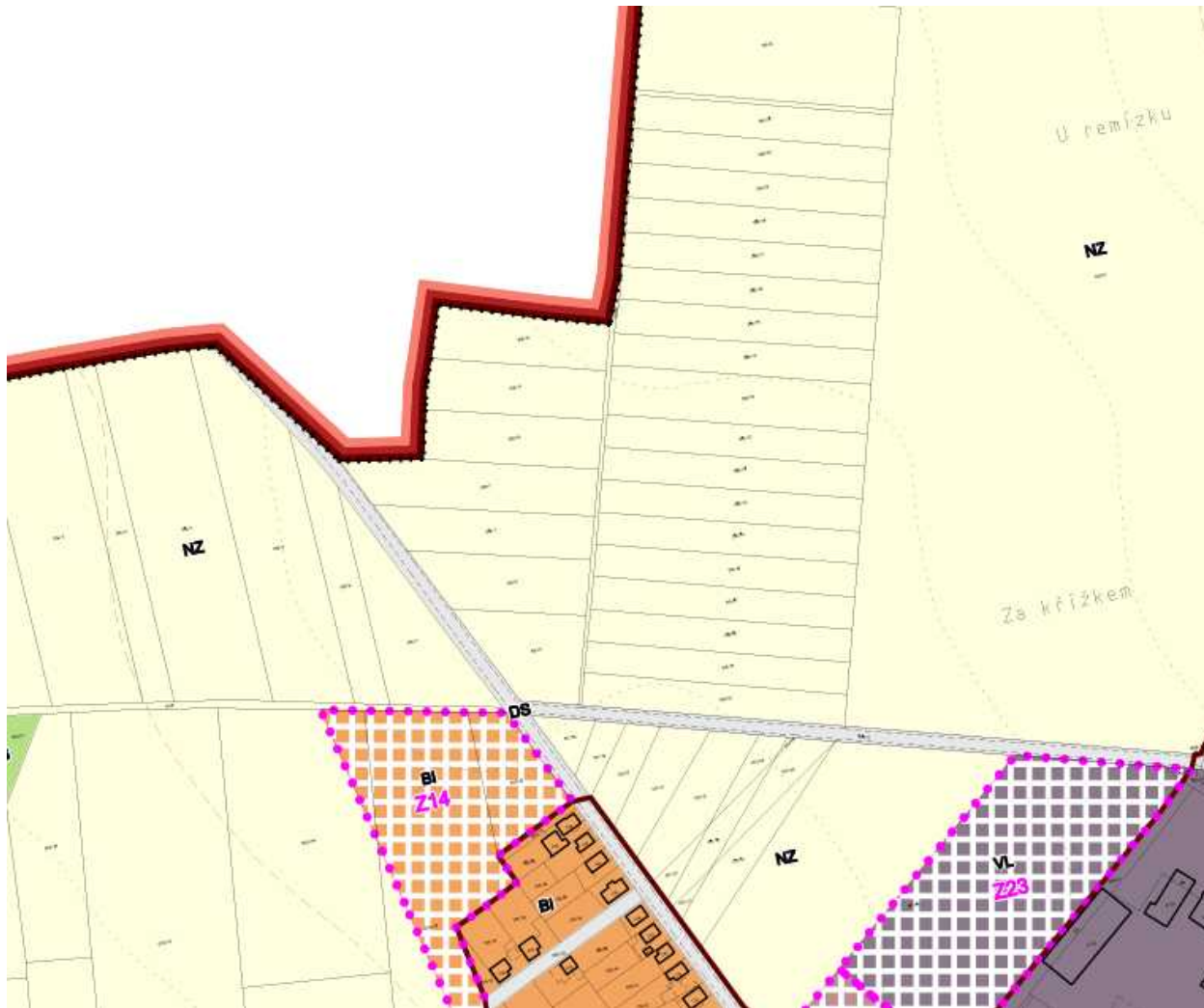
Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



ÚPD



Usnesení o ustanovení znalce



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice

se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz

č. ú.: 285063450/0300

IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040 EX 8235/07-162

Značka oprávněného: 3015612986

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 27.04.2007, č.j. 38Nc5696/2007-8, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **JK Chaloupky Komárov s.r.o.**, U Sanopzu 1910/1, 150 00 Praha, IČ: 07185065, zast. Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutorka, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha, proti povinnému: **Zelený Jiří**, IČ: 40826571, nar. 20.04.1963, bytem Čs. armády 601/23, 160 00 Praha, k uspokojení pohledávky 23.301,- 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) spoluvlastnického podílu 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0531 Chrudim			Obec: 547859 Zajezdec	
Kat.území: 790419 Zajezdec			List vlastnictví: 331	
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
269	3097	orná půda		zemědělský půdní fond
272	5510	orná půda		zemědělský půdní fond

spoluvlastnického podílu 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0531 Chrudim		Obec: 572179 Rosice		
Kat.území: 741191 Rosice u Chrastí		List vlastnictví: 754		
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
518/18	3992	orná půda		zemědělský půdní fond

spoluvlastnického podílu 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0531 Chrudim			Obec: 572217 Řestoky	
Kat.území: 745324 Řestoky			List vlastnictví: 214	
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
237	4158	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 09. dubna 2025

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

Tato listina může být vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb (§ 48 odst. 4 o.s.ř.). K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná podle § 16a kancelářského řádu nebo se předá účastníku v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b odst. 3 kancelářského řádu).

Žádost o součinnost

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:
Zelený Jiří, IČ: 40826571, nar. 20.04.1963, bytem Čs. armády 601/23, 160 00 Praha

Na vědomí spoluvlastníka:
Struhárová Lenka MUDr., Rolnická 2191, 68801 Uherský Brod

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
JK Chaloupky Komárov s.r.o., U Sanopzu 1910/1, 150 00 Praha, IČ: 07185065, zast. Mgr. Bc. Hana Plášilová
Kaufmanová, soudní exekutorka, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha,

Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatic
se sídlem Zdikov 79, 384 73 Stachy
telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz

Usnesením sp.zn. 040 EX 8235/07-162 ze dne 9.2.2025 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
- d) 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;

Spoluvlastnický podíl povinného o velikosti 1/2 na nemovitých věcech zapsaných na listu vlastnictví:

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 547859 Zajezdec
Kat.území: 790419 Zajezdec List vlastnictví: 331

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
269	3097	orná půda		zemědělský půdní fond
272	5510	orná půda		zemědělský půdní fond

spoluvlastnického podílu 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 572179 Rosice
Kat.území: 741191 Rosice u Chrásti List vlastnictví: 754

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
518/18	3992	orná půda		zemědělský půdní fond

A spoluvlastnického podílu 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 572217 Řestoky
Kat.území: 745324 Řestoky List vlastnictví: 214

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
237	4158	orná půda		zemědělský půdní fond

Žádám Vás o součinnost při ocenění, prosím zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady týkající se oceňované nemovitě 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 11.4.2025

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 Mob: +420 777 300 093, DS: pq9s2ez



DOPORUČENĚ NEUKLÁDAT

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zpráva byla dodána dle...

☐ Průběh zprávy...

☐ Průběh zprávy...

...

Jméno a příjmení doručovatele:

...

...

Odesílatel:

Znalecké kancelář

DANIELIS s.r.o.

Pražská 88 Trutnov

ICO 09588825

Adresát:

54101 Trutnov 1

RR876567654CZ
11.04.25 291.873 0.013kg 107.00
SA,NO,D,EK,DE

ČESKÁ REPUBLIKA ČESKÝ REPUBLIK CZECH REPUBLIC CZECH REPUBLIC

Odesílatel:

14. 04. 2025

...

DODEJKA

NEUKLÁDAT

Adresát:

...

Jméno a příjmení osoby, která zaslala převzatou...

Všechny osoby, které zaslaly převzatou, k adresátovi...

Pokudli převzatí této zaslaly dne...

Pokudli osoby, které zaslaly převzatou...

ADRESÁT NEZASTIŽEN
OZNÁMENÍ Č. NE 14. 04. 2025
ULOŽENO DO

15. 4. 2025

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Protože jste nebyl při pokusu o dodání zastížen a zásilku nebylo možné
dodati ani jinému příjemci, byla vložena do vaší domovní schránky
(poštovní příhrádka, dodávací schránka)

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele

Jiřina Švorčíková

NA UVEDENÉ ADRESY SÍDLÍ MŮ
ADRESÁT NEBŮD DORUČOVÁN SCHRANKU



podpis doručovatele



Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250070.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, 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 032725/2025 - část B.

V Trutnově 11.06.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.