

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

## ZNALECKÝ POSUDEK číslo: 26416/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 184/7 - orná půda a pozemku p.č. 184/8 - orná půda, vše v k.ú. Doňov, obec Doňov, okres Jindřichův Hradec.

**Zadavatel posudku:** JUDr. Petr Kocián  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov  
Veveří 125  
616 45 Brno  
IČ: 60531355

**Číslo jednací zadavatele:** 137 Ex 6597/12-179

**Číslo položky v evidenci posudků:** 069909/2024

**Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 17. 5. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu 2 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 4. 9. 2024.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 3. 9. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov, č.j. 137 Ex 6597/12-179**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 184/7** - orná půda o výměře 4.036 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 184/8** - orná půda o výměře 2.960 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Doňov, obec Doňov, okres Jindřichův Hradec.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137 Ex 6597/12-179**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:**

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

---

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:**

Výpis z katastru nemovitostí č. 340, pro k.ú. Doňov, obec Doňov, okres Jindřichův Hradec, vyhotovený objednavatelem dne 30.4.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Doňov, obec Doňov, okres Jindřichův Hradec, vyhotovená objednavatelem dne 4.9.2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Doňov týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

### **3. NÁLEZ**

---

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

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 17. 5. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat:**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

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

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [maps.google.com](http://maps.google.com), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) atd.

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

Kraj	Jihočeský	
Okres	Jindřichův Hradec	
Obec	Doňov	
Katastrální území	Doňov (631027)	
Počet obyvatel	78	
List vlastnictví číslo	340	
Vlastníci:		
1.	Kovařík Miloslav	podíl 1 / 3
	Sulova 1356, Zbraslav, 15600 Praha 5	
2.	Velemínský Ondřej Ing.	podíl 1 / 3
	Nepelova 953/7, Hloubětín, 19800 Praha 9	
3.	Vránek Rostislav	podíl 1 / 3
	č. p. 1, 37821 Doňov	

**Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 184/7 - orná půda o výměře 4.036 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 184/8 - orná půda o výměře 2.960 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Doňov, obec Doňov, okres Jindřichův Hradec, které se nachází v okrajové, zastavěné části obce Doňov, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1303/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví České republiky.

Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Doňov nachází tyto inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Doňov (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) jsou pozemky zahrnuty v plochách:

- p.č. 184/7 - část pozemku (cca 3.150 m<sup>2</sup>) v plochách změn „SOv-1 - plochy smíšené obytné - venkovské“,
- p.č. 184/7 - část pozemku (cca 886 m<sup>2</sup>) v plochách stabilizovaných „ZE - plochy zemědělské“,
- p.č. 184/8 - část pozemku (cca 300 m<sup>2</sup>) v plochách změn „SOv-1 - plochy smíšené obytné - venkovské“,
- p.č. 184/8 - část pozemku (cca 2.660 m<sup>2</sup>) v plochách stabilizovaných „ZE - plochy zemědělské“.

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

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- neúplná občanská vybavenost obce

## 4. POSUDEK

---

### Vymezení pojmů dle legislativy:

#### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.*“

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Tržní hodnotou 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 jednájí vzájemně nezávisle.*“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

#### **Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

#### **4.1. Popis postupu při analýze dat:**

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

##### **I. Obvyklá cena - stavební část pozemků**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

##### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

##### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

##### **Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymežit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např.

- jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
  - kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
  - rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
  - řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
  - výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

**Použité koeficienty:**

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

## Srovnatelné nemovitě věci

## 1. Pozemek, k.ú. Hrušova Lhota, okres Tábor

Pozemek: 280/14, LV 286

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 780.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2022 15:01:35. Zápis proveden dne 12.01.2023. V-8483/2022-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 280/14, LV 286; 280/15, LV 286

## 2. Pozemek, k.ú. Hrušova Lhota, okres Tábor

Pozemek: 280/16, LV 285

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 793.900,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2023 11:48:44. Zápis proveden dne 22.08.2023. V-4625/2023-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 280/16, LV 285; 280/17, LV 285

## 3. Pozemek, k.ú. Hrušova Lhota, okres Tábor

Pozemek: 280/51, LV 297

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.509.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č.: 1800808975 ze dne 27.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2022 12:54:40. Zápis proveden dne 21.06.2022. V-3914/2022-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 280/51, LV 297

## Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Hrušova Lhota, okres Tábor		
Cena nemovitě věci (CN)	780 000,- Kč	
Výměra (V)	468,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební připravenosti</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>příslušenství</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>datum realizace</sub>	0,92	21.12.2022
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	2 012,88 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Hrušova Lhota, okres Tábor		
Cena nemovitě věci (CN)	793 900,- Kč	
Výměra (V)	467,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební připravenosti</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>příslušenství</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>datum realizace</sub>	0,99	01.08.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 907,97 Kč	

<b>3. Pozemek, k.ú. Hrušova Lhota, okres Tábor</b>		
Cena nemovité věci (CN)	1 509 000,- Kč	
Výměra (V)	1 006,00 m <sup>2</sup>	
<i>K<sub>polohy</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>stavební připravenosti</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>přístupu</sub></i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>příslušenství</sub></i>	1,00	srovnatelné
<i>K<sub>datum realizace</sub></i>	0,84	30.05.2022
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 984,13 Kč	

kde  $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		1 907,97 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 3$	1 968,33 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		2 012,88 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	1 970,- Kč
Výměra	V	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 970,- Kč
<b>Obvyklá cena</b>		<b>1 970,- Kč</b>

## II. Obvyklá cena - zemědělská část pozemků

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

### Srovnatelné nemovité věci

#### 1. Pozemky, k.ú. Doňov, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: 725, LV 338

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 262.740,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 13:31:20. Zápis proveden dne 20.05.2022. V-3138/2022-303

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 725, LV 338; 801/1, LV 338; 1264, LV 338

#### 2. Pozemky, k.ú. Kardašova Řečice, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: 636/2, LV 1337

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 504.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 20201342 ze dne 24.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2023 15:56:22. Zápis proveden dne 19.12.2023. V-7522/2023-303

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 636/2, LV 1337; 831, LV 1337; 832, LV 1337

#### 3. Pozemek, k.ú. Kardašova Řečice, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: 677/2, LV 1967

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 285.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 20201342 ze dne 08.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2023 09:35:39. Zápis proveden dne 02.10.2023. V-5563/2023-303

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 677/2, LV 1967

## Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Doňov, okres Jindřichův Hradec		
Cena nemovité věci (CN)	262 740,- Kč	
Výměra (V)	8 758,00 m <sup>2</sup>	
<i>K<sub>polohy v rámci obce</sub></i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>přístupu</sub></i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>datum realizace</sub></i>	0,85	28.4.2022
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	43,57 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Kardašova Řečice, okres Jindřichův Hradec		
Cena nemovité věci (CN)	504 000,- Kč	
Výměra (V)	15 739,00 m <sup>2</sup>	
<i>K<sub>polohy v rámci obce</sub></i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>přístupu</sub></i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>datum realizace</sub></i>	1,00	27.11.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	39,53 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Kardašova Řečice, okres Jindřichův Hradec		
Cena nemovité věci (CN)	285 000,- Kč	
Výměra (V)	5 666,00 m <sup>2</sup>	
<i>K<sub>polohy v rámci obce</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>přístupu</sub></i>	1,00	srovnatelný
<i>K<sub>datum realizace</sub></i>	1,00	8.9.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	50,30 Kč	

kde  $JC = (CN / V) / (K_{polohy\ v\ rámci\ obce} \times K_{přístupu} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		39,53 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\sum JC / 3$	44,47 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		50,30 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	45,- Kč
Výměra	V	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	45,- Kč
<b>Obvyklá cena</b>		<b>45,- Kč</b>

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

<b>Pozemek p.č. 184/7</b>	
Výměra stavebně využitelné části pozemku	3.150 m <sup>2</sup>
Výměra zbývajících částí pozemku	886 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	1 970,- Kč
Obvyklá cena stavebně využitelné části „jako celku“ pozemku činí:	6 205 500,- Kč
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	45,- Kč
Obvyklá cena zbývajících „zemědělské“ části pozemku „jako celku“ činí:	39 870,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 k pozemku</b> (6 205 500,- Kč + 39 870,- Kč) / 3 * 0,80 = 1 665 432,- Kč	
<b>Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemku činí (zaokrouhлено):</b>	<b>1 665 000,- Kč</b>

<b>Pozemek p.č. 184/8</b>	
Výměra stavebně využitelné části pozemku	300 m <sup>2</sup>
Výměra zbývajících „zemědělské“ části pozemku	2.660 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	1 970,- Kč
Obvyklá cena stavebně využitelné části „jako celku“ pozemku činí:	591 000,- Kč
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	45,- Kč
Obvyklá cena zbývajících „zemědělské“ části pozemku „jako celku“ činí:	119 700,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 k pozemku</b> (591 000,- Kč + 119 700,- Kč) / 3 * 0,80 = 189 520,- Kč	
<b>Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemku činí (zaokrouhлено):</b>	<b>190 000,- Kč</b>

**Obvyklá cena předmětu ocenění činí:**  
1 665 000,- + 190 000,- = **1 855 000,- Kč**

## REKAPITULACE

<b>Obvyklá cena určená ze sjednaných cen</b>	<b>1 855 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

### **5.2. Kontrola postupu:**

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

## 6. ZÁVĚR

---

### **6.1. Citace zadané odborné otázky:**

Na základě usnesení, ze dne 3. 9. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov, č.j. 137 Ex 6597/12-179**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 184/7** - orná půda o výměře 4.036 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 184/8** - orná půda o výměře 2.960 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Doňov, obec Doňov, okres Jindřichův Hradec.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

### **6.2. Odpověď:**

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**1 855 000,- Kč**

**Cena slovy: jednomilionosmsetpadesátpěttisíc Kč**

### **6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:**

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

### **Seznam příloh obsahující celkem 6 stran:**

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

# Fotodokumentace



**Konzultant a důvod jeho přibrání:**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Michaela Konečná

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **069909/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 4. 9. 2024

.....

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

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

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)