

**NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV**

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 533-065/2020**

o ceně nemovitých věcí  
v katastrálním území Svrkyně, obec Svrkyně, okres Praha-západ:  
pozemku parc. č. St. 117 a St. 119 včetně příslušenství

**Objednatel posudku:** Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph. D.  
Exekutorský úřad Brno-město  
Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

**Účel posudku:** Zjištění ceny obvyklé (tržní)  
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného  
v rámci exekuce č. j. 006 EX 416/07

**Datum místního šetření:** 15. května 2020

**Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění:** 15. května 2020 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky  
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4

**Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.  
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o  
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,  
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a  
188/2019 Sb.

**Posudek vypracoval:** Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu  
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno  
tel.: 777 747 939

**Datum vyhotovení:** 5. června 2020

Tento posudek obsahuje 12 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

## 0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 416/07-186 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Jaroslava Behra. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 15. května 2020.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

### **Obvyklá cena** (tržní hodnota, 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **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.

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):**

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

## 1. Nález

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

#### 1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 243 ze dne 8.4.2020 pro k.ú. Svrkyně:

A: Vlastník:

Behro Jaroslav , T.G. Masaryka 5/35. Předměstí, 56802 Svitavy

Podíl 1/4

B: Nemovitosti: pozemek parc. č. St. 117– 24 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, garáž LV 222

parc. č. St. 119 - 24 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, garáž LV 222

C: Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

D: poznámky a další obdobné údaje:

Nařízení exekuce

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

#### 1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Svrkyně z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

#### 1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 15. května 2020. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného.

#### 1.1.4 Ostatní

Platný územní plán obce Svrkyně dostupný na webových stránkách obce.

#### 1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 ([www.azoposn.cz](http://www.azoposn.cz)).

### 1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

### 1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

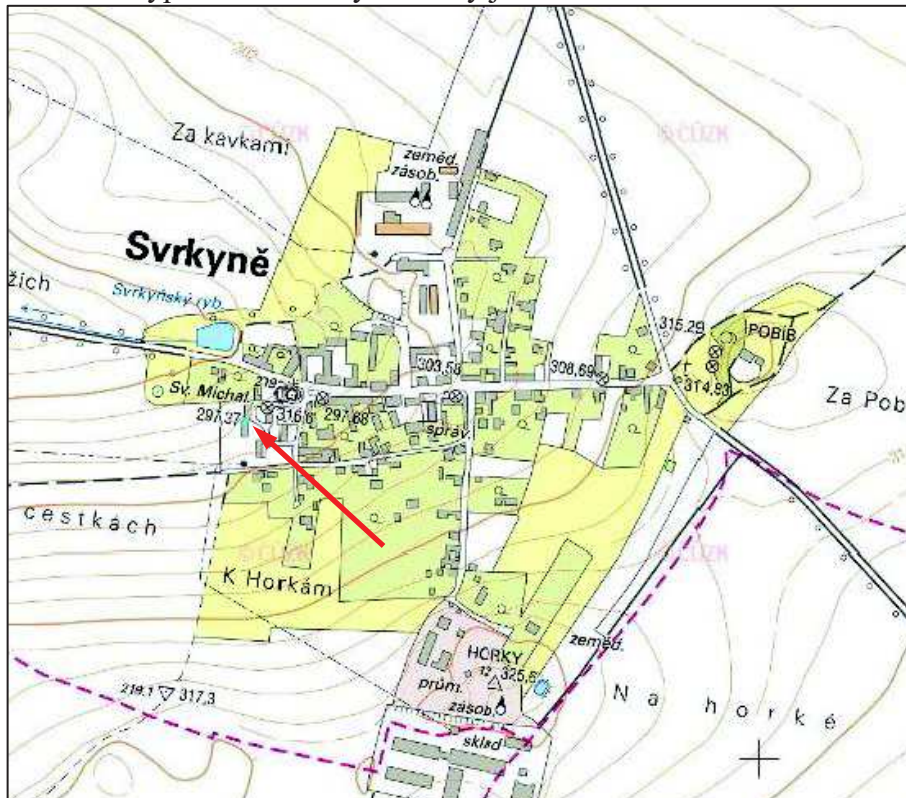
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovité věci byly použity nabízené prodeje nemovitých věcí podobného typu v databázi znalce a na internetových stránkách [www.inem.cz](http://www.inem.cz).

## 1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující pozemky z **LV 243** pro k. ú. Svrkyně:

- **pozemek parc. č. St. 117– 24 m<sup>2</sup>** zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, garáž LV 222
- **pozemek parc. č. St. 119 - 24 m<sup>2</sup>** zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, garáž LV 222

Oceňované pozemky se nachází v katastrálním území Svrkyně, při západním okraji obce Svrkyně. Jedná se o pozemky, které jsou katastrálním úřadem vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky tvoří plochu pod stavbami bez čp/če – garážemi. V současné době se tyto stavby využívají jako kurníky pro domácí zvířata. Stavby nejsou součástí ocenění. Pozemek okolo staveb je ve vlastnictví třetích osob a přístup k pozemkům a stavbám není právně ošetřen. Dle platného územního plánu jsou pozemky vedeny jako pozemky pro nízkopodlažní bydlení venkovského typu a budou tedy oceněny jako stavební.



Obec Svrkyně se nachází v okrese Praha-západ, kraj Středočeský, asi 15 km severozápadně od centra Prahy. Žije zde 300 obyvatel.

## 2. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Je provedeno porovnání s podobnými ornými půdami ve srovnatelných lokalitách z archivu znalce a z realitní inzerce na [www.inem.cz](http://www.inem.cz) (5/2020).

### 2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej, Pozemek, 1033 m<sup>2</sup>, Formanská, Velké Přílepy, okres Praha-západ

 **Cena 4.831 Kč/m<sup>2</sup>**  
4.990.000 Kč



▲ [Detaily](#)

|        |                                             |
|--------|---------------------------------------------|
| Adresa | Formanská, Velké Přílepy, okres Praha-západ |
| Cena   | 4 990 000 Kč                                |

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Plocha pozemku (m2) | 1033        |
| Současné využití    | pro bydlení |

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v krásné lokalitě Velkých Přílep s výbornou dostupností do Prahy. Pozemek se nachází v zastavěné části obce Velké Přílepy. Možno využít v současné podobě ke komerčním účelům, nebo výstavbě rodinného domu, popřípadě bytového domu s možností až 4 bytových jednotek. Na pozemku je stodola. V okolí jsou rodinné domy a zeleň, kterou již není možné zastavět. V obci je veškerá občanská vybavenost. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Pokud máte zájem o více informace, neváhejte zavolat.

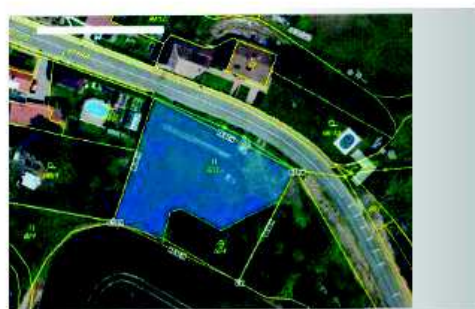
Prodej, Pozemek, 911 m<sup>2</sup>, Noutonice, Lichoceves, okres Praha-západCena 4.200 Kč/m<sup>2</sup>  
3.826.200 Kč

## Detaily

|                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| Adresa              | Noutonice, Lichoceves, okres Praha-západ |
| Cena                | 3 826 200 Kč                             |
| Plocha pozemku (m2) | 911                                      |

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Současné využití | pro bydlení      |
| Umístění objektu | Klidná část obce |

Dovolujeme si Vám nabídnout ke koupi pozemek o celkové výměře 911 m<sup>2</sup>, nacházející se v obci Noutonice. Pozemek se nachází v nové zástavbě rodinných domů a veškeré sítě jsou v ulici (vodovodní přípojka, kanalizace a plynovod). Pozemek je rovinný. Okolí obce má také vynikající podmínky pro cykloturistiku a pěší turistiku. V těsném sousedství obce se nachází hrad Okoř, který láká nejen svojí historií, ale také častým pořádáním významných kulturních akcí. Obec Noutonice se nachází 20 minut jízdy autem od Prahy. Dopravní dostupnost do Prahy zajišťuje i autobus a vlak, kterým doprava do Prahy trvá 30 minut.

Prodej, Pozemek, 1863 m<sup>2</sup>, Libochovičky, okres KladnoCena 3.113 Kč/m<sup>2</sup>  
5.800.000 Kč

## Detaily

|        |                            |
|--------|----------------------------|
| Adresa | Libochovičky, okres Kladno |
| Cena   | 5 800 000 Kč               |

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Plocha pozemku (m2) | 1863        |
| Současné využití    | pro bydlení |

Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemek o výměře 1863 m<sup>2</sup> v Libochovičkách, určený územním plánem obce na „plochy smíšené obytné“ s hlavním využitím - bydlení v rodinných domech. Pozemek se nachází na okraji obce cca 15 km od Prahy, 10 km od Kladna, 3 km od nájezdu na D7, 2,5 km od Okoře, 13 km od letiště. Na pozemku je vydatná studna s pitnou vodou, před pozemkem elektrika, plyn. Pozemek je na začátku rovinný, dále svažité. Rozměry cca 49 x 39 x 43 x 40 m. Velmi dobré spojení do Prahy pražskou integrovanou dopravou - linka 323 (Praha-nádraží Velešlavín). Obec Libochovičky - malá, malebná historická obec „nezdevastovaná hromadnou výstavbou“, rozcestí turistických tras (modré, zelené a žluté). V obci se nachází moderní škola Heuréka, obecní úřad, kaplička, v blízkosti zřícenina hradu Okoř, Zoopark Zájezd, Přemyslovské hradiště Budeč. Cena včetně realitního a právního servisu.

Prodej, Pozemek, 1932 m<sup>2</sup>, Zákolany, okres KladnoCena 2.474 Kč/m<sup>2</sup>  
4.780.000 Kč

### ▲ Detaily

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Adresa              | Zákolany, okres Kladno |
| Cena                | 4 780 000 Kč           |
| Plocha pozemku (m2) | 1932                   |

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Současné využití | pro bydlení      |
| Umístění objektu | Klidná část obce |

Nabízíme prodej stavebního pozemku v katastru obce Zákolany, okres Kladno, v malebné rázovité krajině. Na pozemku stojí malá venkovská usedlost s velkou zahradou. Domek o celkové ploše 332m<sup>2</sup> je v původním stavu z počátku 20. století a po rekonstrukci je způsobilý k nenašrocnému bydlení. Nabízí řadu možností dispozičních úprav včetně přestavby podkrovní nebo náročnější investice s velkorysým projektem stylového venkovského bydlení v přírodním prostředí. Dům je podsklepen a napojen na inženýrské sítě (plyn na pozemku); zdívo domu je suché; vlastní hluboká studna s kvalitní vodou. Součástí domu je prostorná garáž. Pozemek je vhodný i pro výstavbu nového rodinného domu, bazény a dalších staveb. Rozsáhlá, mírně svažité zahrada o rozloze 1600 m<sup>2</sup> se vzrostlými stromy poskytuje naprosté soukromí a řadu možností pro zahrádkáře a pěstitele. Pozemek i nemovitost jsou výjimečně svou polohou nad údolím Zákolanského potoka – v místě s velmi dobrou dopravní dostupností, s hlavním městem na dosah: autem 15 minut do Prahy - na MHD; autobusem 28 minut (zastávka 100 m od domu). V obci je škola, školka, lékař, restaurace, obchod; veškerá občanská vybavenost v Kladně. V těsné blízkosti jsou atraktivní turistické trasy i cyklotrasy. Volně ihned. Nemovitost lze částečně financovat hypotečním úvěrem, který zajistíme. Cena včetně provize a právního servisu; bližší informace sdělí makléř.

## 2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **ostatních ploch** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci pohybují v rozmezí **2 474 – 4 831 Kč/m<sup>2</sup>**. Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a nabídkovým cenám a **především využitelnosti pozemku**, stanovují jednotkovou cenu pod spodní hranici intervalu, tedy na **2 000 Kč/m<sup>2</sup>**.

| Parcela číslo         | Druh pozemku               | Umístění                               | Výměra m <sup>2</sup> | ZC Kč/m <sup>2</sup> | Cena Kč          |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------|
| St. 117               | zastavěná plocha a nádvoří | Pozemek pod stavbou – kurníkem/skladem | 24                    | 2 000,00             | 48 000,00        |
| St. 119               | zastavěná plocha a nádvoří | Pozemek pod stavbou – kurníkem/skladem | 24                    | 2 000,00             | 48 000,00        |
| <b>Celkem parcely</b> |                            |                                        | <b>48</b>             |                      | <b>96 000,00</b> |

## 3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Povinný nereagoval na dopis s dotazem, zda oceňovaný pozemek pronajímá. Pro účely ocenění je tedy na pozemky pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 243 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

#### 4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

| Způsob ocenění                                         | Cena         |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem                    | 96 000,00 Kč |
| Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce     | 96 000,00 Kč |
| Id. 1/4                                                | 24 000,00 Kč |
| Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce – zaokrouhleno* | 21 600,00 Kč |

Obvyklá cena – slovy: devadesátšesttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/4 – slovy: dvacetjednatísíčestsetkorunčeských

\*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 ( tj.24 000 Kč ) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 5. června 2020

Ing. Tomáš Hudec

#### Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 533-065/2020.

V Brně dne 5. června 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

#### Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 243 str. 1

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

## Výpis z katastru nemovitostí LV 243

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2020 09:35:05

Vyhotoveno bezplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 416/07 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE020A Praha-západ

Obec: 571342 Svrkyň

Kat.území: 761605 Svrkyň

List vlastnictví: 243

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                                    | Identifikátor | Podíl |
|---------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Duplicitní zápis vlastnictví                                  |               |       |
| Behro Jaroslav, T. G. Masaryka 5/35, Předměstí, 56802 Svitavy |               | 1/4   |
| Behrova Jitka, č.p. 17, 25264 Svrkyň                          |               | 1/4   |
| Dvořáková Miluše, č.p. 24, 25264 Svrkyň                       |               | 1/2   |
| King Markéta, Řešovská 515/9, Bohnice, 18100 Praha 8          |               | 1/6   |
| Sabranský Miloš, V Sahrádách 621, 25262 Horoměřice            |               | 5/6   |

## B Nemovitosti

| Pozemky                                           |            |                               |                |                |  |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------------------|----------------|----------------|--|
| Parcela                                           | Výměra[m2] | Druh pozemku                  | Spůsob využití | Spůsob ochrany |  |
| St. 117                                           |            | 24 zastavěná plocha a nádvoří |                |                |  |
| Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 222 |            |                               |                |                |  |
| St. 119                                           |            | 24 zastavěná plocha a nádvoří |                |                |  |
| Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 222 |            |                               |                |                |  |

## B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

## Typ vztahu

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu na základě usnesení 17 Nc 8051/2007-8 ve výši 1.707,97 Kč a příslušenství, a dále dle exekučního příkazu č.j.: 006 EX 416/07-31 ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/4

## Oprávnění pro

SAKO Brno, a.s., Jedovnická 4247/2, Židenice, 62800 Brno, RČ/ICO: 60713470

## Povinnost k

Behro Jaroslav, T. G. Masaryka 5/35, Předměstí, 56802 Svitavy, RČ/ICO: [REDACTED]  
Parcela: St. 117, Parcela: St. 119

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 006 EX 416/07-31 ze dne 26.04.2010. Právní moc ke dni 17.05.2010.

E-7211/2010-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu na základě Usnesení 5 Nc 3128/2006-16 ve výši 1.109,- Kč a příslušenství a dále dle exekučního příkazu č.j. 063 EX 2196/06-31 ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/4

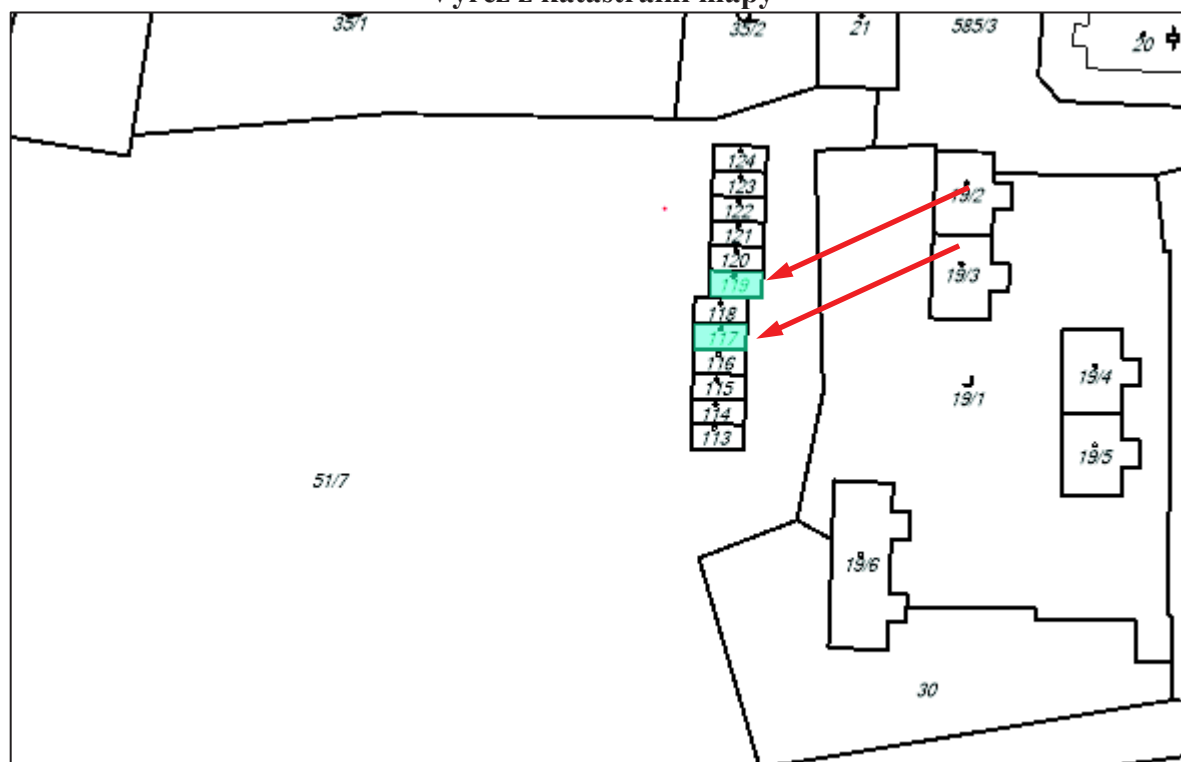
## Oprávnění pro

REALBOHEMIA a.s., Ostrovského 253/3, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/ICO: 45242968

## Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.  
strana 1

Výřez z katastrální mapy



Výřez z aktuálního územního plánu



## ČÁSTI ÚZEMÍ URČENÉ K ZASTAVĚNÍ

|      |                  |                  |
|------|------------------|------------------|
| stav | návrh<br>1.etapa | návrh<br>2.etapa |
|------|------------------|------------------|



NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU

## Fotodokumentace nemovitosti



## Mapa oblasti

