

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 44173/2023**

**(označení 7780-330/2023)**

**o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemků parc.č. 13/7, 13/8, 14/2 a 520/7, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Dvěrce, obec Nepomyšl, okres Louny (LV č. 172), pro účely exekučního řízení**



**Zadavatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor  
Mgr. Jan Peroutka  
Exekutorský úřad Chomutov  
Revoluční 48  
430 01 Chomutov  
**Č.j. 135 EX 6777/14**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 1.9.2023 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA  
Česká 754/25  
700 30 Ostrava  
IČ: 73296686

Počet stran: 14 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 4 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 12.10.2023

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol**

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- pozemky parc.č. 13/7, 13/8, 14/2 a 520/7, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Dvorce, obec Nepomyšl, okres Louny (LV č. 172)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z KN LV č. 172 pro k.ú. Dvorce ze dne 4.8.2023.

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz))

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jan Peroutky sp.zn. 135 EX 6777/14-101 o ustanovení znalce ze dne 4.8.2023.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 1.9.2023 za účasti znalce. Povinný se ani přes zaslanou výzvu (viz příloha č. 3) nedostavil.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (pozemky zahrad), které získal z webu [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz). Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

## 2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 172 uveden:

**Samolák Karel, Dvérce 7, 44101 Nepomyšl**

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Samolák Karel

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## C. NÁLEZ

### 1. Celkový popis nemovité věci

Název:	Pozemky parc.č. 13/7, 13/8, 14/2 a 520/7
Okres:	Louny
Obec:	Nepomyšl
Katastrální území:	Dvérce

Oceňované nemovité věci jsou situovány v okrese Louny, v městysi Nepomyšl, části Dvérce, u rodinného domu č.p. 7 a autobusové zastávky „Nepomyšl, Dvérce“. Okolní zástavbu tvoří objekty individuálního bydlení.

Přístup k pozemku parc.č. 520/7 je z pozemku parc.č. 520/1 (ve vlastnictví městyse Nepomyšl).

Přístup k pozemkům parc.č. 14/2, 13/7 a 13/8 je z pozemku parc.č. 608/1 (ve vlastnictví městyse Nepomyšl).

### Popis pozemků

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
13/7	151	ostatní plocha	jiná plocha	
13/8	100	ostatní plocha	jiná plocha	
14/2	736	zahrada		zemědělský půdní fond
520/7	290	zahrada		zemědělský půdní fond

Pozemky jsou k datu ocenění užívány jako zahrady, ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 7.

Pozemky parc.č. 520/7 a 13/8 jsou v Územním plánu zařazeny v plochách SV (plochy smíšené obytné - venkovské). Pozemek parc.č. 13/7 je zařazen v plochách ZN (zeleně soukromá a vyhrazená). Pozemek parc.č. 14/2 je z části zařazen v plochách SV (cca 200 m<sup>2</sup>) a z části v plochách ZN (536 m<sup>2</sup>).

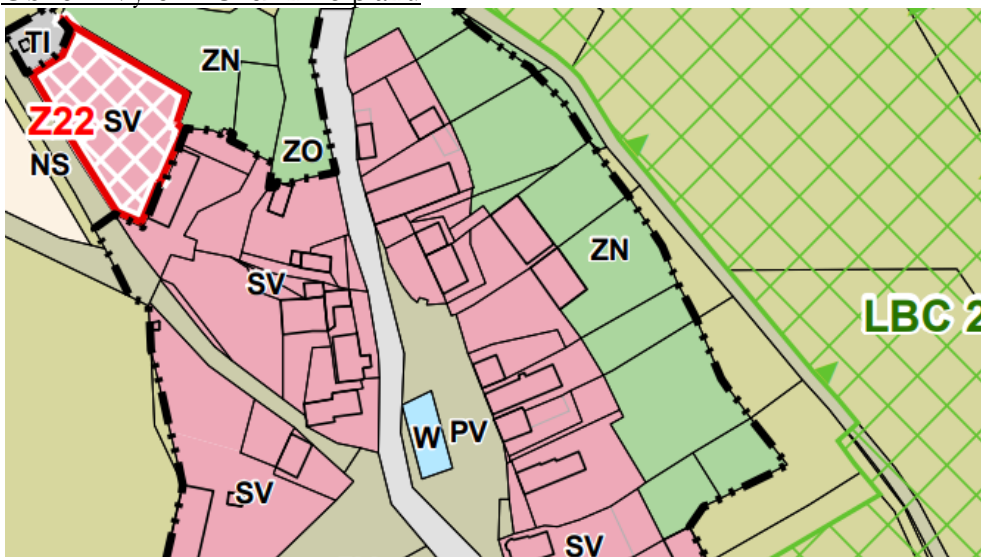
Celková výměra pozemků činí 1 277 m<sup>2</sup>.

Součásti a příslušenství pozemků tvoří:

Venkovní úpravy (oplocení)

Trvalé porosty

Obr.č. 1: Výřez z Územního plánu



Nemovitá věc je tvořena: pozemky parc.č. 13/7, 13/8, 14/2 a 520/7, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Dvorce, obec Nepomyšl, okres Louny (LV č. 172).

## **2. Obsah znaleckého posudku**

I. odhad ceny obvyklé

## **D. POSUDEK**

### **I) Odhad ceny obvyklé**

#### **Použitá metodika ocenění**

**Obvyklou cenu** definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou 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 trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s obdobnými pozemky (stavební pozemky, pozemky zahrad, ostatních ploch, apod.). Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 250 až 800,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku**, dle velikosti, součástí a příslušenství, přístupu, umístění v lokalitě, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

#### **1) Pozemky stavební, Vroutek, 700 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 560 000,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 800 Kč za m<sup>2</sup>**

Pozemek stavební parc.č. 1705/34

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 9/2022

Řízení č.: V-3164/2022-533



## 2) Pozemek stavební, Krásný Dvůr, 19 m<sup>2</sup>

Realizovaná cena: 4 770,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 251,- Kč za m<sup>2</sup>



Pozemek stavební parc.č. 1263/8 (zahrada u rodinného domu č.p. 18).

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 2/2023

Řízení č.: V-351/2023-533

## 3) Pozemek stavební, Krásný Dvůr, 110 m<sup>2</sup>

Realizovaná cena: 32 450,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 295,- Kč za m<sup>2</sup>



Pozemek stavební (zahrada u rodinného domu č.p. 17) parc.č. 1166/1.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 7/2023

Řízení č.: V-1880/2023-533

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

**Tab. č. 1 srovnávací analýza**

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	koeficient velikosti	koeficient součástí a příslušenství	objektivizační koeficient (omezený přístup)	výsledná cena za m <sup>2</sup>
pozemek 1	Vroutek	560 000	1,12	700	0,90	1,10	0,70	620,93
pozemek 2	Krásný Dvůr	4 770	1,06	19	0,60	1,10	0,90	158,07
pozemek 3	Krásný Dvůr	32 450	1,07	110	0,70	1,10	0,90	218,75
průměrná indexovaná hodnota								332,58
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								330,00

Výměra v m <sup>2</sup>	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
1 277	330,00	421 410

Výsledná cena za m<sup>2</sup> = cena realizovaná \* korekce ceny na faktor času \* koeficient velikosti \* koeficient součástí a příslušenství, \* objektivizační koeficient/výměra

Korekce na faktor času (datum prodeje) – znalec zohlednil změny na trhu v čase. V posledních letech ceny nemovitých věcí dramaticky rostly. Tento růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od té doby ceny nemovitých věcí klesají. Tento pokles cen se týká zejména bytů a rodinných domů. U pozemků tento trend dosud nebyl zaznamenán. Ceny pozemků neustále rostou. Další vývoj je nepředvídatelný. Ceny pozemků

rostou v poslední době minimálně o inflaci. Pro účely ocenění znale uvažuje s meziměsíčním růstem ve výši cca 1% měsíčně.

Koeficient velikosti pozemků: pozemky s výrazně menší výměrou mají index menší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou pozemku klesá jeho jednotková cena)

Koeficient součástí a příslušenství: srovnávané pozemky mají horší součástí a příslušenství, index je větší než 1

Objektivizační koeficient (omezený přístup): v případě samostatného prodeje pozemků dojde k jejich odtržení od funkčního celku, na některé pozemky pak bude horší přístup, z tohoto důvodu mají oceňované pozemky horší (omezenější) využití než srovnávané pozemky, index je menší než 1

**Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 421 410,- Kč**

**Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 421 500,- Kč**

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné pozemky se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 250 až 800,- Kč/m<sup>2</sup>. Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti, součástí a příslušenství, případně omezenému přístupu, použil znalec redukční koeficient velikosti, součástí a příslušenství a objektivizační koeficient.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

Znalec rovněž zohlednil rozdílná data převodů nemovitých věcí v návaznosti na změny na trhu.



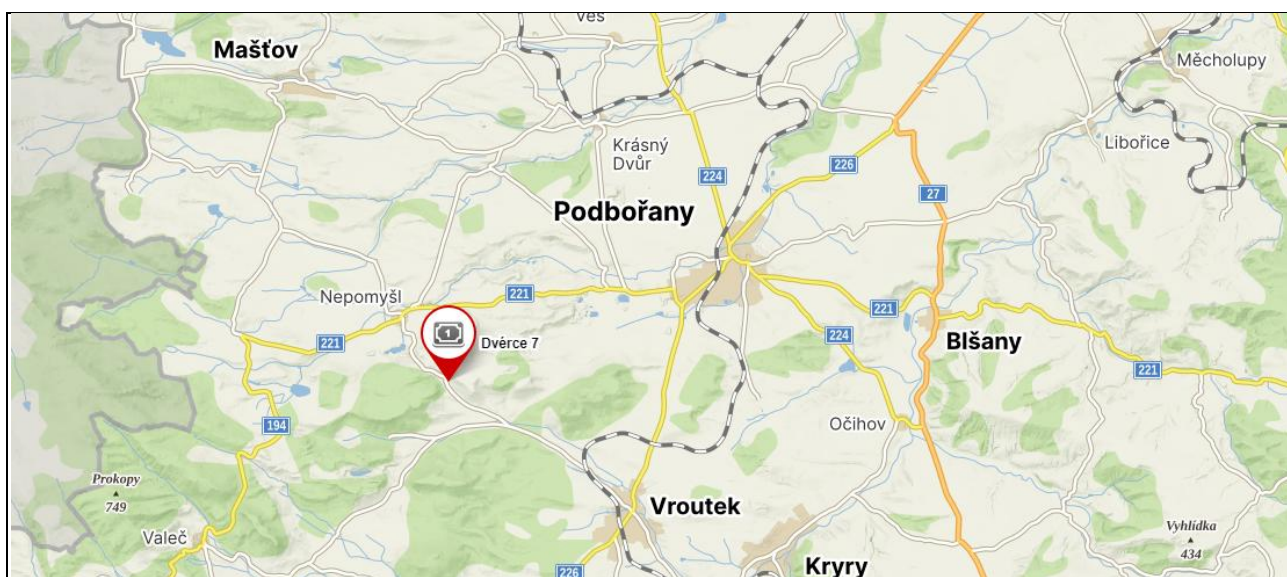
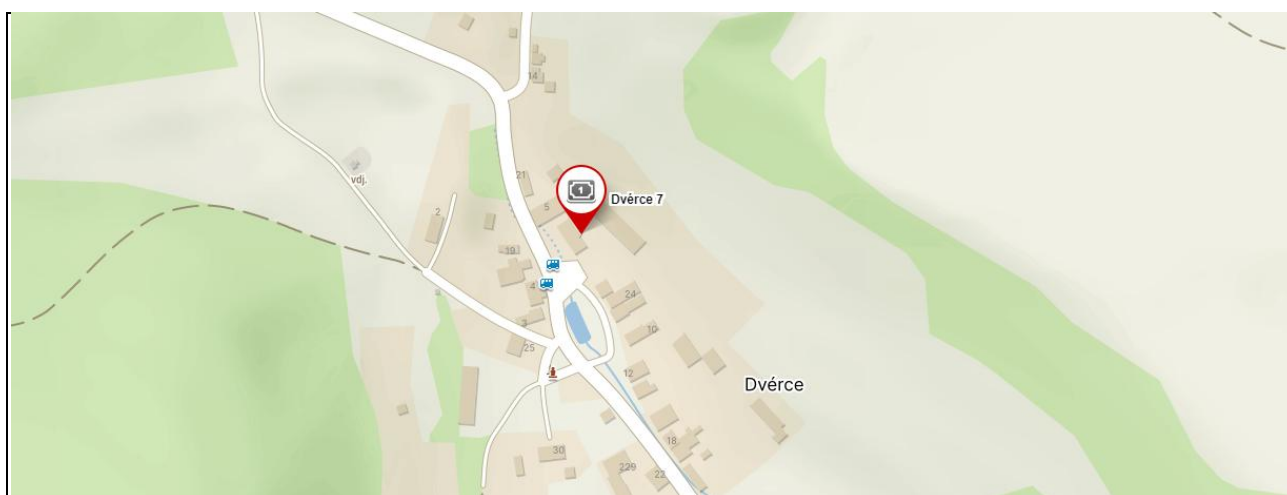
## **F. PŘÍLOHY**

### **Příloha č. 1: Fotodokumentace**





**Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí**



**Příloha č. 3: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí**



**Ing. René Butkov, Ph.D. MBA** soudní znalec, oceňování nemovitostí

---

Doručuje se:

Povinný: Karel Samolák, Dvorce 7, 441 01 Nepomyšl

Na vědomí: Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor

V Ostravě dne 10.8.2023

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 135 EX 6777/14-101 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

---

p.p.č. 13/7 ostatní plocha

p.p.č. 13/8 ostatní plocha

p.p.č. 14/2 zahrada

p.p.č. 520/7 zahrada

vše zapsané pro Katastrální pracoviště Žatec (Katastrální úřad pro Ústecký kraj), obec: Nepomyšl, katastrální území: Dvorce, list vlastnictví: 172.

na den

***1. září 2023 od 11:30 do 12:00 hod.***

V uvedený termín se dostavte na prohlídku nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

**Ing. René Butkov, Ph.D., MBA**

Česká 25

700 30 Ostrava

Příloha č. 4: Kopie podacího lístku

Podací lístek		
Vypíná pošta:		
725 25 Ostrava 25		279
RR455386797CZ 677 Cena služby: 72.00Kč		
10.08.23	0.009kg 801994	23 63
Cena: 0.00Kč	Dobírka: 0.00Kč	
Sleva 2K: 0.00Kč	K úhradě: 72.00Kč	
Placeno v hotovosti: 72.00Kč		
Odesílatel		
Dr. Ing. René Butkov		
soudní znalec oceňování nemovitostí		
Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh		
tel. 602 161 605		Kód zákazníka (odesílatele)
*Tel. číslo: +4 2 0		
*E-mail:		
Adresát	Karel Samolák	Dobírka Kč
Dvěřce 7		0.00
		Udaná cena Kč
4 4 1	0 1 Nepomysl	Kód zákazníka (adresáta)
*Tel. číslo: +4 2 0		
*E-mail:		
Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby
Podací číslo	Poznámka (pro odesílatele)	Placeno v hotovosti
RR455386797CZ	0.009kg	72.00Kč
T11-0386797CZ 677 72.00Kč		

## **G. ZÁVĚR**

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně

**1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemků parc.č. 13/7, 13/8, 14/2 a 520/7, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Dvorce, obec Nepomyšl, okres Louny (LV č. 172), určuji ve výši**

**421 500,- Kč**

slovy: čtyři-sta-dvacet-jeden-tisíc-pět-set-korun-českých

**2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby**

**3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči**

**4) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření.

## **H. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla určena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 44173/2023 evidence posudků.

V Ostravě 12.10.2023



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA  
Česká 754/25  
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

### Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2023