

# 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: 23456/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 46 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Liboc, č.p. 37, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 46), vše v k.ú. Liboc u Kynšperka nad Ohří, obec Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov.

**Zadavatel posudku:**

Mgr. Marcel Kubis  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk  
Masarykovo nám. 44/4  
789 01 Zábřeh na Moravě  
IČ: 72043202  
DIČ: CZ7803135681

**Číslo jednací zadavatele:**

**139 EX 15561/14-134**

**Účel posudku:**

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

**Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18.1.2022 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 ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 1.2.2022

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 13.12.2021, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 15561/14-134**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 46** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Liboc, č.p. 37, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 46), vše v k.ú. Liboc u Kynšperka nad Ohří, obec Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 15561/14-134**. 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.).

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

#### Vymezení pojmů dle legislativy:

##### **Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 jednají vzájemně nezávisle.“

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. 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 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 oblíby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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.“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18.1.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné, paní Ivety Zitzmannové.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 599, pro k.ú. Liboc u Kynšperka nad Ohří, obec Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov, vyhotovený objednavatelem, dne 13.12.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Liboc u Kynšperka nad Ohří, obec Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 18.1.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Objednavatelem, povinnou, 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.**

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Kraj:** Karlovarský  
**Okres:** Sokolov  
**Obec:** Kynšperk nad Ohří  
**Katastrální území:** Liboc u Kynšperka nad Ohří (678643)

**List vlastnictví číslo:** 599

**Vlastníci:**

- |                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Bela Plus s.r.o.<br>Provaznická 1645/24, Hrabůvka, 70030 Ostrava | Podíl: 2/6 |
| 2. Zitzmannová Iveta<br>Liboc 37, 35751 Kynšperk nad Ohří           | Podíl: 2/3 |

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, nepodsklepený objekt bydlení se dvěma nadzemními podlažími bez využitelného podkroví pod pultovou střechou, která je dle sdělení povinné krytá plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Kynšperk nad Ohří, v místní části s názvem Liboc, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Liboc 37, 357 51 Kynšperk nad Ohří - Liboc. Parkování je možné na vlastním pozemku (po zřízení vjezdových vrat) a na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 81 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 360 06 Karlovy Vary.

Objekt je dle sdělení povinné napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a trativod. Dle informací ČSÚ ve městě Kynšperk nad Ohří se dále nachází hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt sestává ze 2 bytových jednotek o velikosti 1+1 (I. nadzemní podlaží) a 2+1 (II. nadzemní podlaží) se sociálním zařízením tvořeným pouze umyvadly a společným vstupem, kdy společná vana a WC se nacházejí ve vedlejší stavbě (viz. níže).

<b>Základy:</b>	smíšené	<i>částečná izolace</i>
<b>Zdivo:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	dřevěné trámové	<i>s rovným podhledem</i>
<b>Střecha:</b>	pultová	
<b>Krytina:</b>	plechová (zatéká)	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody (dřevěné) parapety	<i>pozinkované</i>
<b>Vnitřní omítky:</b>	vápenné hladké	
<b>Fasádní omítky:</b>	stříkané	
<b>Vnější obklady soklu:</b>	-	
<b>Vnitřní obklady:</b>	plechový	<i>kuchyně</i>
<b>Schody:</b>	betonové	
<b>Dveře:</b>	dřevěné	<i>zárubně ocelové a dřevěné</i>
<b>Okna:</b>	dřevěná kastlová	
<b>Podlahy obytných místností:</b>	PVC, prkenné (původní)	
<b>Podlahy ostatních místností:</b>	betonové, PVC, prkenné (původní), dlažba teraco	
<b>Vytápění:</b>	LOKÁLNÍ 2x kamny na tuhá paliva	
<b>Elektroinstalace:</b>	220V	
<b>Bleskosvod:</b>	NE	
<b>Rozvod vody:</b>	studená (kuchyně)	
<b>Zdroj teplé vody:</b>	-	
<b>Instalace plynu:</b>	-	
<b>Kanalizace:</b>	kuchyně (pouze v I. NP)	
<b>Vybavení kuchyně:</b>	2x kuchyňská linka	
<b>Vnitřní vybavení:</b>	2x umyvadlo	
<b>Záchod:</b>	mimo objekt	

Ostatní:	-
----------	---

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

**a) vedlejší stavby:**

Na přední část objektu bydlení, vlevo (pohled z přístupové komunikace), navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou, ve které se nachází sociální zázemí (vana, WC) s napojením na trativod. Na tuto dále vpředu navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou eternitovými šablonami, která je ve velmi špatném až havarijním stavebně technickém stavu.

**b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech s kovovými sloupky a betonovou podezdívkou
- kovová vrátka
- přípojky IS

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## 6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

---

### Ocenění

#### 1) Ocenění porovnávací metodou

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. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

#### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference 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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

#### Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit 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, přihraničí, 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. pořádkové, 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.

## Identifikace porovnatelných vzorků:

### 1) Objekt bydlení, k.ú. Liboc u Kynšperka nad Ohří, okres Sokolov

Pozemek: 74, LV 700 Součástí je stavba: Liboc, č.p. 38, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2020 10:13:06. Zápis proveden dne 16.06.2020. V-2344/2020-409

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 74, LV 700 Součástí je stavba: Liboc, č.p. 38, bydlení; 93/2, LV 700

### 2) Rodinný dům, k.ú. Zlatá u Kynšperka nad Ohří, okres Sokolov

Pozemek: 294, LV 109 Součástí je stavba: Zlatá, č.p. 33, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.079.160,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2019 11:00:10. Zápis proveden dne 06.01.2020. V-6586/2019-409

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 294, LV 109 Součástí je stavba: Zlatá, č.p. 33, rod.dům; 295/1, LV 109; 295/2, LV 109  
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

### 3) Rodinný dům, k.ú. Svatava, okres Sokolov

Pozemek: 377, LV 654 Součástí je stavba: Svatava, č.p. 161, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.080.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2021 16:28:37. Zápis proveden dne 15.10.2021. V-5708/2021-409

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 377, LV 654 Součástí je stavba: Svatava, č.p. 161, rod.dům



## Seznam porovnávaných objektů:

<b>1) Objekt bydlení, k.ú. Liboc u Kynšperka nad Ohří, okres Sokolov</b>	
Výchozí cena (VC):	1 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,15
K <sub>datum realizace</sub> :	0,83
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,20
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>povodňové riziko</sub> :	1,15
Jednotková cena (JC):	759 180,39 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) Rodinný dům, k.ú. Zlatá u Kynšperka nad Ohří, okres Sokolov</b>	
Výchozí cena (VC):	1 079 160,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	0,95
K <sub>vybavení</sub> :	1,15
K <sub>datum realizace</sub> :	0,76
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,20
K <sub>technického stavu</sub> :	1,15
K <sub>povodňové riziko</sub> :	1,15
Jednotková cena (JC):	818 981,09 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Rodinný dům, k.ú. Svatava, okres Sokolov</b>	
Výchozí cena (VC):	1 080 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,15
K <sub>datum realizace</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,10
K <sub>povodňové riziko</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	816 990,37 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}} \times \text{K}_{\text{povodňové riziko}})$$

Minimální jednotková cena:	759 180,39 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	798 383,95 Kč
Maximální jednotková cena:	818 981,09 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:		800 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	800 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 3
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>266 666,67 Kč</b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ 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 redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
<b>Cena po úpravě:</b>	=		<b>213 333,34 Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):** **215 000,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb.** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku (po zřízení vjezdových vrat)
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- ve městě se nacházejí kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- horší docházková vzdálenost do centra města
- objekt situován v zóně s vysokým rizikem povodně
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- základní hygienické vybavení objektu neodpovídá současným požadavkům
- malý přilehlý pozemek

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 13.12.2021, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 15561/14-134**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 46** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Liboc, č.p. 37, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 46), vše v k.ú. Liboc u Kynšperka nad Ohří, obec Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### REKAPITULACE

<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>215 000,- 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.

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

**215 000,– Kč**

**Cena slovy: dvěšestpatnácttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 1.2.2022

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

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 1.2.2022

.....  
**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)