

# 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: 24538/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **objektu bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. St. 126/1 (LV 99) a pozemku p.č. St. 126/2 (LV 89), **objektu bez čp/če, jiná st.**, na pozemku p.č. St. 146 (LV 99), v k.ú. Zachrašťany, obec Zachrašťany, okres Hradec Králové.

**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 28081/19-094**

**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 aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 8.11.2022 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 17 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 21.11.2022

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 14.10.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 28081/19-094**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. St. 126/1 (LV 99) a pozemku p.č. St. 126/2 (LV 89), **objektu bez čp/če, jiná st.**, na pozemku p.č. St. 146 (LV 99), v k.ú. Zachrašťany, obec Zachrašťany, okres Hradec Králové.

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 28081/19-094**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 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. 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 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními*

*poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***

**§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 jednají 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.“

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 8.11.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z objektu č.p. 123.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 550, pro k.ú. Zachrašťany, obec Zachrašťany, okres Hradec Králové, vyhotovený objednavatelem dne 14.10.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Zachrašťany, obec Zachrašťany, okres Hradec Králové, vyhotovená znaleckou kancelářím dne 8.11.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, 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.

Územní plán obce Zachrašťany.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

### 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:** Královéhradecký  
**Okres:** Hradec Králové  
**Obec:** Zachrašťany  
**Katastrální území:** Zachrašťany (790338)

**List vlastnictví číslo:** 550

**Vlastník:**

Kysilka Robert  
č.p. 89, 50351 Převýšov

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku jsou předmětem ocenění nemovitých věcí - **objektu bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. St. 126/1 (LV 99) a pozemku p.č. St. 126/2 (LV 89), **objektu bez čp/če, jiná st.**, na pozemku p.č. St. 146 (LV 99), v k.ú. Zachrašťany, obec Zachrašťany, okres Hradec Králové.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že objekt bez čp/če, jiná st., na pozemku p.č. St. 146 (LV 99) již neexistuje (z původního objektu je patrná pouze část základových pasů).

Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření.

Předmětem vyhodnocení v obvyklé ceně je tedy **objekt bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. St. 126/1 (LV 99) a pozemku p.č. St. 126/2 (LV 89), v k.ú. Zachrašťany, obec Zachrašťany, okres Hradec Králové.

Pozemky pod stavbou jsou ve vlastnictví jiných subjektů a nejsou předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku.

Jedná se o přízemní, zděný objekt pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou, plechovou krytinou a vlnitým eternitem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Zachrašťany, jako samostatně stojící. Parkování je možné na negarantovaném místě (komunikace). Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 266/13 - ostatní plocha a p.č. 266/2 - ostatní plocha, a dále po nezpevněných pozemcích p.č. 266/22 - ostatní plocha a p.č. 270/8 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů (**přístup není právně zajištěn**). Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 60 m od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Zachrašťany dále nachází tyto IS: hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

<b>Základy:</b>	smíšené	<i>s izolací</i>
<b>Svislé konstrukce:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	*	
<b>Střecha:</b>	sedlová, pultová	
<b>Krytina střech:</b>	taška pálená, plechová krytina, vlnitý eternit	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby	<i>pozinkované</i>
<b>Úprava vnitřních povrchů:</b>	*	
<b>Úprava vnějších povrchů:</b>	vápenné hladké, vápenné hrubé, stříkané, část chybí	
<b>Schody:</b>	*	
<b>Dveře:</b>	*	
<b>Vrata:</b>	*	
<b>Okna:</b>	dřevěná zdvojená	
<b>Povrchy podlah:</b>	*	
<b>Elektroinstalace:</b>	*	

<b>Bleskosvod:</b>	ANO
<b>Vnitřní vodovod:</b>	*
<b>Vnitřní kanalizace:</b>	*
<b>Ohřev vody:</b>	*
<b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>	*
<b>Ostatní:</b>	*

\* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech 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 nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemky jsou ve vlastnictví třetí osoby a nejsou předmětem ocenění.**

**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**

**Obvyklá cena - objekt bez čp/če - zem. stav včetně pozemků p.č. St. 126/1 (LV 99) a p.č. St. 126/2 (LV 89), k.ú. Zachrašťany**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

**Obvyklá cena - pozemky p.č. St. 126/1 (LV 99) a p.č. St. 126/2 (LV 89), k.ú. Zachrašťany**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

---

### Ocenění

#### Obvyklá cena - objekt bez čp/če - zem. stav včetně pozemků p.č. St. 126/1 (LV 99) a p.č. St. 126/2 (LV 89), k.ú. Zachrašťany

##### 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 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 **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, 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)

**Identifikace porovnatelných vzorků:****1) Objekt k.ú. Hořice v Podkrkonoší, okres Jičín**

*Pozemek: St. 1657/5, LV 6392 Součástí je stavba: Hořice, č.p. 2199, víceúčel*

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.700.000,00 CZK*

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 30.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2021 13:55:38. Zápis proveden dne 17.09.2021.**

**V-5684/2021-604**

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

*pozemky: St. 1657/5, LV 6392 Součástí je stavba: Hořice, č.p. 2199, víceúčel; 1093/6, LV 6392*

**2) Objekt k.ú. Stříbrnice v Čechách, okres Jičín**

*Stavba: Stříbrnice, č.p. 56, zem.stav, LV 203*

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.880.000,00 CZK*

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 20.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2021 16:07:14. Zápis proveden dne 28.12.2021.**

**V-8243/2021-604**

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

*pozemky: St. 119/1, LV 203; 86/2, LV 203; 86/9, LV 203; 559, LV 203*

*stavby: Stříbrnice, č.p. 56, zem.stav, LV 203*

**3) Objekt k.ú. Červená Třemošná, okres Jičín**

*Pozemek: St. 76/1, LV 488 Součástí je stavba: Červená Třemošná, č.p. 68, zem.stav*

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.000.000,00 CZK*

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 08.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2021 14:48:22. Zápis proveden dne 05.03.2021.**

**V-784/2021-604**

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



**Seznam porovnávaných objektů:**

1) Objekt k.ú. Hořice v Podkrkonoší, okres Jičín	
Výchozí cena (VC):	3 700 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,10
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,87
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
K <sub>přístupu (veřejná komunikace)</sub> :	1,30
Jednotková cena (JC):	2 832 416,63 Kč
Váha (V):	1,0
2) Objekt k.ú. Stříbrnice v Čechách, okres Jičín	
Výchozí cena (VC):	1 880 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,91
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,05
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>přístupu (veřejná komunikace)</sub> :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 513 504,81 Kč
Váha (V):	1,0
3) Objekt k.ú. Červená Třemošná, okres Jičín	
Výchozí cena (VC):	3 000 000,- Kč
Množství (M):	1,10
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,10
K <sub>datum realizace</sub> :	0,80
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,10
K <sub>přístupu (veřejná komunikace)</sub> :	1,30
Jednotková cena (JC):	2 167 254,23 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{datum realizace} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu} \times K_{přístupu (veřejná komunikace)})$

Minimální jednotková cena:	1 513 504,81 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	2 171 058,56 Kč
Maximální jednotková cena:	2 832 416,63 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:		2 170 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	2 170 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 2 170 000,- Kč**

**Obvyklá cena - pozemky p.č. St. 126/1 (LV 99) a p.č. St. 126/2 (LV 89), k.ú. Zachrašťany**

**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. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

**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, 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)

### Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Pozemek k.ú. Zábědov, okres Hradec Králové

Pozemek: 312/32, LV 3323

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2021 11:04:38. Zápis proveden dne 28.05.2021. V-5343/2021-602

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

pozemky: 312/32, LV 3323

#### 2) Pozemek k.ú. Zábědov, okres Hradec Králové

Pozemek: 266/18, LV 3323

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021 10:00:14. Zápis proveden dne 01.07.2021. V-9350/2021-602

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

pozemky: 266/18, LV 3323; 568/11, LV 3323; St. 155/4, LV 3323

#### 3) Pozemek k.ú. Nový Bydžov, okres Hradec Králové

Pozemek: 2858/4, LV 4419

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022 06:10:00. Zápis proveden dne 04.10.2022. V-9358/2022-602

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

pozemky: 2858/4, LV 4419

### Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ využitelnosti}$	$K_{stavební\ připravenosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemek k.ú. Zábědov, okres Hradec Králové</b>					11 000 000,- Kč	9 929,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,81	1,30	1,20	1,00	876,75 Kč	1,0
<b>2) Pozemek k.ú. Zábědov, okres Hradec Králové</b>					2 100 000,- Kč	3 887,00 m <sup>2</sup>

1,00	0,81	1,00	1,00	1,00	666,99 Kč	1,0
<b>3) Pozemek k.ú. Nový Bydžov, okres Hradec Králové</b>					2 000 000,- Kč	2 687,00 m <sup>2</sup>
1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	676,66 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{datum realizace}} \times K_{\text{stavební využitelnosti}} \times K_{\text{stavební připravenosti}} \times K_{\text{přístupu}})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	666,99 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	740,13 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	876,75 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	740,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	740,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 740,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění** 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:**

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

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

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (**právně není zajištěn přístup**)
- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečností
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- žádný přilehlý pozemek (**pozemky pod stavbou ve vlastnictví jiného subjektu**)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 14.10.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 28081/19-094**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. St. 126/1 (LV 99) a pozemku p.č. St. 126/2 (LV 89), **objektu bez čp/če, jiná st.**, na pozemku p.č. St. 146 (LV 99), v k.ú. Zachrašťany, obec Zachrašťany, okres Hradec Králové.

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.

Obvyklá hodnota objektu bez čp/če - zem. stav, na pozemcích p.č. St. 126/1 (LV 99) a p.č. St. 126/2 (LV 89) - stavba s pozemky jako celek	2 170 000,- Kč
---	----------------

<b>Pozemek p.č. St. 126/1 (LV 99)</b>	
Výměra pozemku	444 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	740,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. St. 126/1 (zaokrouhleno)	329 000,- Kč

<b>Pozemek p.č. St. 126/2 (LV 89)</b>	
Výměra pozemku	387 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	740,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. St. 126/2	286 000,- Kč

<b>Objekt bez čp/če - zem. stav (LV 550)</b>	
Obvyklá cena objektu bez čp/če - zem. stav po odečtení ceny pozemků p.č. St. 126/1 (LV 99) a p.č. St. 126/2 (LV 89)	
2 170 000,- Kč - 329 000,- Kč - 286 000,- Kč = 1 555 000,- Kč	
<b>Obvyklá cena předmětu ocenění činí:</b>	<b>1 555 000,- Kč</b>

## REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 555 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

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

**1 555 000,- Kč**

**Cena slovy: jedenmilionpětsetpadesátpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 21.11.2022

.....  
**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 21.11.2022

.....  
**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)