

# 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: 23547/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. 303 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 305 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 306/3 - ostatní plocha, LV č. 23, vše v k.ú. Služátky, obec Služátky, okres Havlíčkův Brod.

II) pozemku p.č. 189 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 203/6 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 203/7 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 210 - orná půda, pozemku p.č. 255 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 295/21 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 309/2 - lesní pozemek a pozemku p.č. 600/1 - ostatní plocha, LV č. 469, vše v k.ú. Služátky, obec Služátky, okres Havlíčkův Brod.

**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 29373/18-053

**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 2.2.2022 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 16 stran a 15 stran příloh.

V Praze, dne 28.2.2022

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 4.1.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 29373/18-053**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 303** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 305** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 306/3** - ostatní plocha, LV č. 23, vše v k.ú. Služátky, obec Služátky, okres Havlíčkův Brod.

II) pozemku **p.č. 189** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 203/6** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 203/7** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 210** - orná půda, pozemku **p.č. 255** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 295/21** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 309/2** - lesní pozemek a pozemku **p.č. 600/1** - ostatní plocha, LV č. 469, vše v k.ú. Služátky, obec Služátky, okres Havlíčkův Brod.

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 29373/18-053**. 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. 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 prodejkách 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 přikládáná 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 obliby.“

**§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 2.2.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 23, pro k.ú. Služátky, obec Služátky, okres Havlíčkův Brod, vyhotovený objednavatelem dne 4.1.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 469, pro k.ú. Služátky, obec Služátky, okres Havlíčkův Brod, vyhotovený objednavatelem dne 4.1.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Služátky, obec Služátky, okres Havlíčkův Brod, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 2.2.2022, 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 Služátky.

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).

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

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:** Vysočina  
**Okres:** Havlíčkův Brod  
**Obec:** Služátky  
**Katastrální území:** Služátky (736252)

##### **Nemovitě věci evidované na LV č. 23, k.ú. Služátky**

**List vlastnictví číslo:** 23

**Vlastník:**

Tichá Soňa Podíl: 1/24  
nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1, Čáslav-Staré Město, 28601 Čáslav

##### **Nemovitě věci evidované na LV č. 469, k.ú. Služátky**

**List vlastnictví číslo:** 469

**Vlastník:**

Tichá Soňa Podíl: 1/24  
nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1, Čáslav-Staré Město, 28601 Čáslav

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

### I) Nemovité věci evidované na LV č. 23, k.ú. Služátky

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 303 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 305 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 306/3 - ostatní plocha, vše v k.ú. Služátky, obec Služátky, okres Havlíčkův Brod, které jsou situovány v okrajové části zastavěného území obce a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 241/12 - ostatní plocha a p.č. 543 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Služátky, č.p. 8, 582 91 Služátky. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

### II) Nemovité věci evidované na LV č. 469, k.ú. Služátky

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 189 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 203/6 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 203/7 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 210 - orná půda, pozemku p.č. 255 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 295/21 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 309/2 - lesní pozemek a pozemku p.č. 600/1 - ostatní plocha, vše v k.ú. Služátky, obec Služátky, okres Havlíčkův Brod.

Pozemek p.č. 189 je situován v jihovýchodní části katastrálního území a s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 203/6, p.č. 203/7 a p.č. 210 se nachází v jihovýchodní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 255 je situován v severovýchodní části katastrálního území a s přístupem po nezpevněných pozemcích. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 295/21, p.č. 309/2 a p.č. 600/1 se nachází v okrajové části zastavěného území obce, netvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 543 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Služátky, č.p. 8, 582 91 Služátky. Pozemek p.č. 600/1 je dále přístupný přes pozemek p.č. 303, který je také předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 600/1 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

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

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **Ocenění celé nemovitosti**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

---

### Ocenění

#### Ocenění celé nemovitosti

##### 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, 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) Pozemky, k.ú. Služátky, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: 371/1, LV 28

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 140.000,00 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 24.06.2021 12:09:54. Zápis proveden dne 23.07.2021. V-4775/2021-601

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

pozemky: 371/1, LV 28; 371/2, LV 28; 383/13, LV 28; 397, LV 28; 403, LV 28

### 2) Pozemky, k.ú. Horní Dlužiny, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: 170/102, LV 177

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 441.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2021 09:45:00. Zápis proveden dne 08.10.2021. V-6869/2021-601

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

pozemky: 170/102, LV 177; 252/5, LV 177

### 3) Pozemky, k.ú. Nová Ves u Světlé nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: 857, LV 29

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 124.635,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2022 08:15:00. Zápis proveden dne 10.02.2022. V-408/2022-601

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

pozemky: 350/25, LV 73; 350/30, LV 594; 350/33, LV 73; 437/24, LV 4; 437/41, LV 594; 451/15, LV 594; 662/7, LV 593; 662/8, LV 593; 780/25, LV 593; 780/26, LV 593; 857, LV 29

## Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
$K_{datum realizace}$		
<b>1) Pozemky, k.ú. Služátky, okres Havlíčkův Brod</b>	140 000,- Kč	4 669,00 m <sup>2</sup>
1,00	31,56 Kč	1,0
<b>2) Pozemky, k.ú. Horní Dlužiny, okres Havlíčkův Brod</b>	441 000,- Kč	15 276,00 m <sup>2</sup>
1,00	30,39 Kč	1,0
<b>3) Pozemky, k.ú. Nová Ves u Světlé nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod</b>	124 635,- Kč	3 561,00 m <sup>2</sup>
1,00	35,- Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	30,39 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	32,32 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	35,- Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	32,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 32,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 32,- 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:**

- nebyly zjištěny

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 4.1.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 29373/18-053**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovitým věcem sestávající z:

**I) pozemku p.č. 303** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 305** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 306/3** - ostatní plocha, LV č. 23, vše v k.ú. Služátky, obec Služátky, okres Havlíčkův Brod.

**II) pozemku p.č. 189** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 203/6** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 203/7** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 210** - orná půda, pozemku **p.č. 255** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 295/21** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 309/2** - lesní pozemek a pozemku **p.č. 600/1** - ostatní plocha, LV č. 469, vše v k.ú. Služátky, obec Služátky, okres Havlíčkův Brod.

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.

Výslednou „obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/24 k výše uvedenému předmětu ocenění. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem.

### I) Nemovité věci evidované na LV č. 23, k.ú. Služátky

<b>Pozemky p.č. 303, p.č. 305 a p.č. 306/3</b>	
Výměra pozemků	6.387 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> stanovená komparativní metodou	32,- Kč/m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků jako celku	204 384,- Kč
<b>Obvyklá cena id. spol. podílu ve výši 1/24 k pozemkům (zaokrouhleno)</b>	<b>9 000,- Kč</b>

## II) Nemovité věci evidované na LV č. 469

<b>Pozemky p.č. 189, p.č. 203/6, p.č. 203/7, p.č. 210, p.č. 255, p.č. 295/21, p.č. 309/2 a p.č. 600/1</b>	
Výměra pozemků	19.843 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> stanovená komparativní metodou	32,- Kč/m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků jako celku	634 976,- Kč
<b>Obvyklá cena id. spol. podílu ve výši 1/24 k pozemkům (zaokrouhleno)</b>	<b>26 000,- Kč</b>

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

9 000,- + 26 000,- = **35 000,- Kč**

## REKAPITULACE

<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>35 000,- 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**

**35 000,- Kč**

**Cena slovy: třicetpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

V Praze, dne 28.2.2022

.....  
**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 28.2.2022

.....  
**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)